

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE RÉGIME FONCIER INDIGÈNE AU MAROC

Thèse pour le doctorat ès sciences politiques et économiques
présentée et soutenue le samedi 27 novembre 1920 à 14 heures

PAR

ANDRÉ MESURÉUR

Licencié ès lettres

ancien commandant d'armes du poste de Tahala

(Tribu des Beni Quarain, Maroc)

ancien élève du Collège Musulman de Fès et de l'École Supérieure de Langue Arabe
et de Dialectes Berbères de Rabat (certificat d'arabe parlé 1917)

Président : M. LESEUR, professeur

Suffragants : M. PERREAU, professeur

M. ROLLAND, agrégé

PARIS

LIBRAIRIE VUIBERT

63, BOULEVARD SAINT-GERMAIN, 63

1920

LE RÉGIME FONCIER INDIGÈNE
AU MAROC

La faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE RÉGIME FONCIER INDIGÈNE AU MAROC

Thèse pour le doctorat ès sciences politiques et économiques
présentée et soutenue le samedi 27 novembre 1920 à 14 heures

PAR

ANDRÉ MESUREUR

Licencié ès lettres

ancien commandant d'armes du poste de Tahala
(Tribu des Beni Ouarain, Maroc)

ancien élève du Collège Musulman de Fès et de l'École Supérieure de Langue Arabe
et de Dialectes Berbères de Rabat (certificat d'arabe parlé 1917)

Président : M. LESEUR, professeur

*Suffragants : M. PERREAU, professeur
M. ROLLAND, agrégé*

**PARIS
LIBRAIRIE VUIBERT**

63, BOULEVARD SAINT GERMAIN, 63

1920



PLAN GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE

I^{re} PARTIE. — *Étude de la condition traditionnelle des terres indigènes au Maroc.*

Cette étude forme un tableau résumé des diverses catégories de terres, avec leurs origines, les moyens de preuve qui leur sont propres, les droits réels qui ont été constitués, et cette description de l'« ancien régime » est complétée par les modes d'acquisition ouverts aux Européens avant la guerre, ainsi que par l'exposé du régime de l'Immatriculation (1913).

II^e PARTIE. — *Les premiers efforts du protectorat français.*

Le protectorat français, au cours de la guerre, s'est mis rapidement à l'œuvre, tant pour reconstituer les biens maghzen et protéger les biens habous, que pour ouvrir la série des adjudications de terres maghzen au profit des colons. Ce programme de colonisation, d'ailleurs restreint, a bénéficié des expériences du même genre faites en Algérie et en Tunisie.

III^e PARTIE. — *La législation nouvelle sur les terres collectives.*

La véritable question, au Maroc, est celle de l'accèsion de l'Européen à la propriété collective, qui forme la plus grande part du territoire. Le dahir du 27 avril 1919 a institué un système d'immobilisation des terres qui mérite de retenir l'attention et de subir une étude détaillée.

AVANT-PROPOS

La guerre, qui faillit amener au Maroc la ruine définitive de notre occupation (1), a doublement servi notre grand empire africain : d'abord, en le libérant des entraves que les traités faisaient peser sur lui, ensuite en le révélant aux Français eux-mêmes et en manifestant ses moyens, ses richesses et sa vitalité. La Victoire nous permet d'espérer comme prochaine la solution de la dernière difficulté diplomatique par la restitution de Tanger à l'empire chérifien, c'est-à-dire à la France, comme le veulent l'histoire et la vérité économique.

Mais il s'en faut de beaucoup que des notions exactes aient cours sur le Maroc : peu nombreux sont les initiés qui se rendent compte de sa situation politique, qui se représentent la physionomie de cette contrée variée, presque aussi vaste que la France (il y a 252 kilomètres de Rabat à Tanger, 154 de Rabat à Oudjda, 231 de Rabat à Merrakech et 492 de Rabat à Mogador, pour ne parler que de la zone de circulation libre) ; bien peu qui imaginent les affaires au Maroc autrement que sous forme de spéculations fiévreuses et malhonnêtes, où l'on s'efforce souvent de vendre comme sien le terrain qui appartient à autrui.

Il serait temps de mettre fin à ces légendes, d'éclairer les énergies françaises, d'appeler nos compatriotes à mettre en valeur les ressources agricoles de ce merveilleux

(1) On se rappelle que, fin 1914, le Gouvernement, par l'intermédiaire de M. Messimy, ministre de la guerre, donna au général Lyautey l'ordre de se replier sur la côte en abandonnant complètement l'intérieur. Cet ordre ne fut pas exécuté par le général Lyautey.

leux pays — pour ne parler que de celles-là — et on sait ce qu'elles représentent dans le monde d'après la guerre. A Casablanca, à Rabat, les maisons, les édifices manquent, et ce ne sont ni les matériaux, ni la main-d'œuvre qui font défaut ; dans l'immensité des plaines, il y a des terres qui attendent une culture intensive, des troupeaux pour lesquels l'élevage peut être organisé sur une vaste échelle ; partout les moyens de transports sont insuffisants ; l'indigène accepte des associations agricoles à formes multiples et intéressantes ; la terre elle-même est susceptible, dans des conditions à déterminer, d'appropriation européenne.

Précisément parce que le Maroc est surtout pour nous un pays agricole, il a paru opportun de réunir les éléments d'une étude sur le régime de la propriété foncière indigène. Le Gouvernement du Protectorat a envisagé tout d'abord et essayé de résoudre des questions annexes ; il a adopté, quant à présent, un *modus faciendi* négatif, mais sans avoir fixé une méthode définitive pour l'accession des Européens à la propriété foncière, c'est-à-dire pour la *colonisation* véritable du Maroc. Ce n'est d'ailleurs pas le lieu de se demander si le Maroc doit être un pays de peuplement ou un pays d'exploitation ; par son climat, par la variété de ses territoires, par l'ampleur de sa production, le Maroc est à la fois l'un et l'autre : les capitaux français, comme les énergies, trouveront largement à s'y employer. Le problème foncier, pour être difficile, ne s'en impose pas moins à nous ; du point de vue de l'administration générale du Maroc comme du point de vue des intérêts matériels des Français, il exige une solution et cette solution doit être précédée d'un examen des traditions indigènes et des règles islamiques.

*
* *

Le Maroc a fait l'objet de nombreuses publications, et la plupart des études débutent par une monographie

historique, géographique et économique que nous nous croyons autorisés à ne pas rééditer ; nous nous renfermons strictement dans notre sujet.

La même observation s'impose pour la bibliographie générale, donnée avec beaucoup de détails par certains ouvrages de fonds auxquels nous nous contenterons de renvoyer en nous limitant à la bibliographie spéciale.

Mais, si ces notions générales sont amplement fournies par d'excellents ouvrages, nous croyons devoir, néanmoins, insister sur la situation présente du Maroc ; il sera permis, — à un homme qui, après avoir combattu sur le front français, a connu ce qu'on a appelé « le front berbère » et qui a commandé un poste militaire isolé en pays dissident, — de noter la physionomie politique et de donner quelques éclaircissements sur l'équilibre marocain. Là encore, l'opinion commune est déconcertée par des nouvelles révélant tour à tour les signes d'une pacification achevée — telles les foires, telles les routes tracées à travers l'Atlas — et les nouvelles d'actions militaires, souvent sanglantes, parfois contraires à nos armes ; il ne sera pas inutile, pour la précision de ce problème de l'appropriation des terres, de commencer par envisager exactement dans quelles conditions nous agissons actuellement et quels sont les espoirs de demain.

*
* *

L'unité ethnique du Maroc n'existe pas ; l'unité politique non plus. Le nom de Maroc n'est que le nom de l'une des quatre capitales traditionnelles des sultans : Fez, Meknès, Rabat et Merrakech, devenu « Maroc ». C'est qu'en effet l'état de guerre est l'état normal des diverses tribus sur lesquelles — l'histoire du Maroc n'étant qu'un long récit de vicissitudes variées — les sultans s'emploient à rétablir leur autorité. A peine ont-ils quitté le Nord qu'ils voient les tribus leur échapper ; dans le Sud, ce sont les grands seigneurs, exemple déjà connu du régime féodal, qui passent alternativement dans un

camp et dans un autre, ou essaient de s'emparer du pouvoir. De là ces voyages incessants d'une région à l'autre ; de là aussi le rôle décisif de ces tribus de guerriers, — les tribus de guich, — qui suivent le sultan, défendent sa cause et, entre autres avantages, obtiennent des terres.

Mais, ce que nous ne devons jamais oublier, c'est que certaines régions n'avaient reconnu l'autorité d'aucun sultan : tribus exclusivement berbères du Moyen Atlas, tribus berbères islamisées du Rif, tribus d'origine complexe d'entre Innaouen et Moulouya (Beni Ouaraïn et Rhiâta). Ce sont ces tribus que, en règle générale, nous avons à attaquer actuellement. La politique du général Lyautey a heureusement formé tout autour d'elles une série de véritables « marches », où des tribus soumises, ayant adhéré à notre régime, ont accepté très facilement — c'est leur tradition et leur passion — de demeurer des tribus guerrières et de constituer ce qu'on a appelé « la couverture indigène ». Et ce sont ces tribus qu'une série de postes, de points d'appui, pour mieux dire, tant leur garnison est réduite, protègent (et parfois contribuent à maintenir dans le devoir), véritable « armature » dans une région que sillonnent sans relâche les « groupes mobiles », forces malheureusement analogues à des forces de police et trop souvent appelées à de véritables actions militaires pour lesquelles elles n'ont pas de moyens suffisants. Au delà de cette zone de combat, de larges régions inviolées, où pas un Français n'a pénétré et où les tribus dissidentes peuvent se retirer en toute sécurité, comme elles l'ont fait de tout temps. Il faut s'entendre dire par ces dissidents irréconciliables, lorsqu'on leur parle des avantages matériels assurés aux sujets du sultan : « Nous n'avons jamais été soumis et il n'y a pas de raison pour que nous cessions de vivre le fusil à la main. » Leur bagage est minime, quelques tentes, quelques ustensiles ; troupeaux et femmes se déplacent, et comme ils connaissent à merveille nos propres forces, ils savent que, le groupe mobile une fois rentré dans sa garnison, ils

pourront revenir cultiver leurs champs; qu'importe pour eux la construction d'un poste : ils laboureront la nuit, même sous les murs du poste; le troupeau vient paître sur les pentes balayées par l'artillerie du poste : ils savent que nous économisons les munitions, et l'art de se défilier contre les coups de canon n'a pas de secrets pour eux.

Il faut ajouter que cette ligne de postes, à l'heure présente, épouse les premiers contreforts du Rif, les chaînes moyennes de l'Atlas (jusqu'à 1.000 mètres d'altitude environ) et que la configuration chaotique du terrain, jointe aux difficultés d'un combat de montagne, facilite singulièrement leur résistance opiniâtre. C'est ce qui explique l'arrêt, d'ailleurs inévitable avec les effectifs actuels, marqué dans notre progression depuis 1917. On a hardiment installé quelques postes sur des pitons; mais ils sont encerclés par les dissidents, et leur action politique est nulle; on a fait à travers l'Atlas des jonctions périlleuses pour relier ces postes à l'intérieur, mais chaque passage de ces pistes est une opération militaire toujours délicate; il n'est pas jusqu'à la route directe de Fez à Taza, par la vallée de l'Innaouen, qui ne soit menacée par les dissidents mal contenus vers le Sud par des postes qui laissent entre eux plus d'un couloir propice aux coups de main.

Et cependant, c'est peut-être là que le problème foncier se pose avec le plus d'ampleur. Le droit de conquête, base de la propriété musulmane, nous donne toute licence d'organiser notre appropriation du sol; ces régions, d'altitude relativement élevée, sont d'une fertilité croissante, à cause de l'importance des précipitations atmosphériques, et l'établissement de colons, que ce soient des tribus de « couverture » ou des Européens, est une nécessité. Là encore, il ne faut procéder qu'avec une méthode sûre, en harmonie avec les principes que nous nous sommes engagés à respecter, avec les besoins des populations autochtones.

En dehors de cette large zone de combats, et en arrière,

le Protectorat étend son action sans conteste et, précisons-le, sans aucun soubresaut sur un territoire énorme qui correspond à ce que les géologues appellent la meseta marocaine, par analogie avec la meseta ou table espagnole de la Péninsule ibérique. Cette « table », d'une nature géologique très spéciale, se développe depuis les derniers contreforts du Rif qui s'abaissent vers l'Atlantique avec la vallée de Loukkos, jusqu'à l'Atlas et à la petite chaîne des Djebilet au nord de Merrakech ; au delà de ce soulèvement peu accentué, une riche vallée, la vallée du Tensift, s'abaisse des derniers contreforts du Grand Atlas jusqu'à Mogador ; elle est habitée par les tribus que dominent les grands seigneurs de Merrakech et des environs. Nos tribus soumises, fort denses, qui vont d'Arbaoua (frontière de la zone espagnole) à Mogador, sur la côte de l'Atlantique, et de Fez à Merrakech en suivant les premiers contreforts de l'Atlas, sont entièrement ralliées et l'occupation y est parfaitement paisible ; les automobiles circulent sans difficultés. Là encore il faut se demander comment se fera la colonisation. La zone européenne, je veux dire côtière, ne forme qu'une fraction peu importante de ces terres : la propriété à forme européenne, la propriété individuelle, s'y développe automatiquement, en raison même de la grande valeur du terrain ; mais dans cette zone fonctionne l'immatriculation des terres, et la colonisation s'y développe normalement.

Ce qu'il faut étudier, c'est le conflit inévitable entre la propriété islamique, essentiellement collective, et l'appropriation individuelle à laquelle est liée la colonisation. La situation au Maroc est encore plus difficile, car le nomadisme n'existe guère dans ces tribus pastorales : soumises ou dissidentes, ces tribus ont leur terroir nettement délimité. Elles y vivent dans des conditions d'habitat fort variables, les unes ayant des demeures fixes, constructions d'ailleurs fort modestes (les mechta ou habitations d'hiver des montagnards du Nord), les

autres circulant avec leurs tentes tantôt à droite, tantôt à gauche dans leur circonscription. Mais nulle part on ne rencontre de ces migrations à grande envergure, comme on en trouve en Algérie : même chez les dissidents, la terre est « allotie », et cela s'explique naturellement par son haut rendement, rendement en céréales, rendement en pâturages, rendement forestier. Il existe pour les tribus du Protectorat une carte détaillée de leurs territoires ; une carte du même genre pourrait être faite pour les tribus dissidentes : même lorsqu'une tribu de couverture, à la faveur de notre protection militaire, va cultiver un champ ou faire paître ses troupeaux hors de ses limites, la tradition demeure tenace et personne n'oublie la dépossession, qui conserve par suite un caractère temporaire.

*
* * *

Le gouvernement du Protectorat s'est trouvé pour la zone côtière, pour la vaste et fertile boucle de l'oued Sebou (le Gharb), en présence de terres acquises plus ou moins régulièrement par des Européens. Mais en dehors de ces « installations » plus ou moins critiquables, devons-nous laisser pénétrer, et sous quelles garanties, l'Européen sur le territoire de la tribu ; doit-on s'en remettre aux hasards des négociations et au développement spontané des intérêts particuliers ; doit-on prohiber cette expropriation de l'indigène, car peu importe que l'occupant ait reçu ou non un prix normal, le caractère collectif de la propriété rend cet achat illusoire et lui donne le caractère d'une véritable expropriation. Autant de questions troublantes qui mettent aux prises des intérêts contradictoires : la nécessité économique — le mot n'est pas trop fort — de mettre pleinement en valeur un pays qui doit soutenir la métropole de ses productions pendant la paix comme il l'a fait pendant la guerre ; la nécessité politique de maintenir une base solide à notre protectorat par une vie largement assurée aux tribus ; la

nécessité militaire d'avoir non seulement des « marches » défendues par une couverture indigène, mais aussi de s'assurer une réserve d'hommes, l'armée coloniale devenant en raison des effectifs décroissants de chaque classe métropolitaine un élément essentiel de notre défense nationale.

Peut-être l'étude de la condition de ces terres indigènes nous permettra-t-elle d'envisager une solution ; cette étude est en tout cas un élément indispensable. Peut-être aussi l'interprétation de la coutume indigène et le rappel des traditions des gouvernements des sultans donneront-elles des indications. Mais nul ne peut nier que le problème foncier ne soit désormais pour le Maroc une question brûlante, dont la solution ne saurait être différée.

En 1912, MM. Michaux-Bellaire et Aubin, dans leur savante étude, écrivaient : « Parmi les questions les plus urgentes à étudier en vue de la mise en valeur du Maroc par les Européens, il faut placer tout ce qui a trait à la propriété immobilière. » C'est seulement le dahir du 27 avril 1919 (26 radjeb 1337) qui a proclamé en son article 10 : « La propriété des terres collectives ne peut être acquise que par l'État ; cette acquisition ne peut avoir lieu qu'en vue de créer des périmètres de colonisation. » C'est une solution qu'il est permis de considérer comme provisoire, précisément parce qu'elle a été regardée immédiatement après son adoption comme susceptible d'exceptions ; nous discuterons plus loin cette conception de l'État intermédiaire entre vendeurs et acheteurs ; essayons d'abord de prendre une notion exacte de cette propriété collective, qui est un trait caractéristique de l'Islam. Nous rechercherons ensuite comment concilier le respect de la propriété collective, c'est-à-dire au fond un des besoins les plus nets de la pacification, avec la colonisation, c'est-à-dire la mise en valeur.

PREMIÈRE PARTIE

ÉTUDE DE LA CONDITION TRADITIONNELLE DES TERRES INDIGÈNES AU MAROC

I

L'UNITÉ ISLAMIQUE ET LES DROITS DE LA COMMUNAUTÉ MUSULMANE SUR LA TERRE DE CONQUÊTE

Comment ne pas être frappé, dès que l'on aborde les questions musulmanes, de l'unité de doctrine et de méthode qui domine le monde de l'Islam ? Cette unité, c'est l'unité du Coran. La doctrine essentielle a subi bien des transformations : les traditions locales ici et là l'ont fortement déformée, le fétichisme s'associe au monothéisme de Mahomet, les groupes économiques ont leurs caractères propres. Mais toutes les règles qui constituent la société musulmane se rattachent à une source unique : l'idéal du musulman n'est point dans la recherche d'un changement ou d'un progrès. Il trouve dans le Coran la règle suprême, et ne songe, sa vie durant, qu'à s'y bien conformer. L'enseignement des vieilles universités musulmanes, El Ahsar au Caire, Djama Zitouna à Tunis, Qaraouiyyine à Fez, n'est qu'une vaste exégèse coranique, théologique, juridique et littéraire. On y devient aussi bien *cadi*, *mufti* ou *adel* que *lettré* ou *mathématicien* ⁽¹⁾. Aussi est-ce une nécessité de s'inspirer de la méthode musulmane et des formes traditionnelles, sous peine de provo-

(1) L'Université Qaraouiyyine à Fez est malheureusement dans un état de décadence accentuée, autorité absolue donnée sur elle au Vizir directeur de l'Enseignement à Rabat, exode à Tanger de professeurs froissés par des mesures personnelles et de *tholba* (étudiants) à leur suite, caractère dérisoire de la rémunération des *oulémas* et négligence par le Protectorat de la politique traditionnelle des Sultans qui les entouraient d'honneurs et leur accordaient des privilèges. Les musulmans qui connaissent le budget considérable consacré à l'enseignement arabe « moderne » déplorent cet oubli de la vieille université.

quer des froissements désastreux, et de jeter le trouble dans les esprits indigènes si prompts à ressentir l'injure faite à la tradition. Elle a une force morale considérable : n'oublions pas qu'à l'heure présente l'Islam est la religion qui chaque jour recrute le plus grand nombre de nouveaux adeptes ; et même au cas où, effectivement, les règles coraniques sont tombées en désuétude, il faut, tout au moins en apparence, leur témoigner un respect auquel aucun musulman ne sera indifférent. Proclamée avec force par le général Lyautey, réalisée peut être à un degré beaucoup moindre par ses collaborateurs éloignés, cette méthode de respect pour l'ordre préétabli a donné au Maroc d'excellents résultats ; nulle matière où elle ne soit plus utile qu'en matière juridique. Et si nous croyons devoir insister sur cette vérité banale, c'est que l'Européen, individualiste et de pensée indépendante, a quelque peine à concevoir cette hiérarchisation des idées et des personnes ; des idées par rapport à l'édifice très complet des doctrines ; des personnes aujourd'hui comme hier incorporées à la famille, attachées à la tribu, dominées par l'esprit traditionnel, en sorte que la civilisation musulmane laissant l'individu au second plan, maintient bien vivants des personnes morales chez nous passées au rang des souvenirs historiques, la corporation de métiers, la tribu, la famille (1). Et tout ce monde vieillot qu'au Maroc nous avons découvert tout à coup en 1912, quand s'est rompu le voile impénétrable qui le fermait aux occidentaux, repose sur le maintien du Coran, des Hadits, de la *Sonna*. Le Coran a été créé de toute éternité et n'est pas seulement une révélation occasionnelle ; c'est la reproduction littérale de la parole de Dieu, dans la perfection absolue de sa langue et de sa syntaxe ; d'où l'unité absolue de la langue savante, cette langue qui forme le lien commun entre des millions de musulmans si différents de races, de langues, de régime économique. Toute

(1) *La Famille* est encore la véritable unité des agglomérations de nomades. Morand, *Etudes de Droit Musulman Algérien*, 1910,

la religion, toute la civilisation est incluse dans les 114 sourates (chapitres), les plus anciennes datées de la Mecque, ayant plutôt le caractère de révélation lyrique et métaphysique, les plus récentes datées de Médine et ayant un objet plus concret (questions de droit, etc.) ; la vie intellectuelle du musulman est jalonnée par ses progrès dans la récitation de chaque *hish* (60^e partie du Coran, groupement des *aiat* (versets) et sourates pour l'étude). Il n'est pas jusqu'à la lecture elle-même qui ne soit rigoureusement réglementée : elle fait l'objet de la science des Rouaya, qui ont sept modes de prononciation, analogues aux sept principes. Et cette euphonie sacrée, ces pauses entre les phrases (il faut remarquer que la langue littéraire ignore la ponctuation), ces valeurs données aux voyelles et aux consonnes est comme la marque extérieure de cette permanence du « Livre » par excellence, ce recueil transmis exclusivement par tradition orale. Puis ce sont les Hadits, que les témoins auriculaires ont conservés et qui sont, eux, la manifestation de la volonté de Mahomet ; leur langue est plus accessible, ils peuvent être lus publiquement ; leur objet est plus conforme aux nécessités de la vie courante et la vie privée de Mahomet s'y révèle dans tous ses détails ; Mahomet a toujours été reconnu pour un homme, pour un mortel. Et cet ensemble forme la Sonna, la « voie » qui a été pratiquée, la tradition qui donne la formule générale de la vie, avec l'aide des autres interprétations basées sur l'Idjma (décisions des quatre premiers Kalifes orthodoxes), sur le Qiyas (travail par la méthode analogique de celui qui possède l'idjtihad), enfin sur les fetoua, consultations d'oulémas ou de mufti ⁽¹⁾.

(1) Les chiïtes, schismatiques de Perse, ne reconnaissent aucune valeur aux hadits ; les quatre rites orthodoxes sont ceux de : Abou Hanifa, (699-767), à l'esprit large, emploie surtout le principe de l'analogie, Qiyas (observé en Turquie, en Tunisie) ; Malek Ibn Anas (789-795), rite maleki suivi exclusivement au Maroc, ainsi qu'en Tunisie, d'une assez grande rigueur, originaire de Médine, le centre où se sont surtout recueillis les hadits ; Echl Chafei (767-819) (rite suivi en Egypte et aux Indes) ; Hanbal (780-855), réaction contre les exagérations de Malek, rite peu suivi, si ce n'est par des fanatiques.

Aussi bien, dans les difficultés juridiques qui s'imposent à nous, convient-il de prendre connaissance de cette « armature » de la civilisation musulmane ; c'est, à nos yeux, un devoir que de se représenter exactement la communauté musulmane, car c'est bien une communauté, politique, économique, religieuse. La distinction du civil et du religieux est incompréhensible : la répugnance des indigènes pour nos institutions est d'autant plus vive qu'ils sont plus instruits ⁽¹⁾. Peut-être faut-il chercher dans cette unité de la vie islamique, je veux dire dans cette simplification extrême, le secret de cette séduction exercée sur des peuplades simples, encore frustes, aussi bien, — ne le nions pas, — que sur beaucoup de nos compatriotes qui ont vraiment connu le secret de la vie musulmane et qui, tous ou peu s'en faut, en ont subi le charme profond.

Pour ce qui est de la terre, deux principes dominant ; seul le musulman a l'aptitude à être propriétaire de la terre ; et cette terre n'est déterminée, classée que par le droit de la conquête. L'homme est réduit par la conception théologique à un rôle d'usager : « Dieu seul est le véritable et unique propriétaire de toutes choses : l'homme, à raison de son passage temporaire, n'en est que le détenteur momentané et fictif » (Coran, ch. V, v. 176 ; ch. LXIV, v. 1 ; ch. LXVII, v. 1). Comme le fait remarquer M. Ch. Huart, les biens de Mahomet à sa mort échappèrent à ses héritiers et furent immobilisés au profit de tous. Et par une conséquence toute naturelle, la communauté religieuse retient le droit de propriété. Dans le traité de l'Iqtâ d'El Mawerdi (traité de la concession) il est écrit : L'imam ne concède à personne la terre chargée de cultures ou de bâtisses des pays conquis, ainsi que cela a eu lieu pour la Mecque, la Syrie, l'Iraq et l'Egypte, comme cela est indiqué au chapitre de la guerre ; — il ne concède

(1) Cf. DEMONTÈS, *Bull. Soc. Géogr. Alger*, 1902, p. 421 : l'assimilation se fait par le contact des ouvriers indigènes avec les nôtres, des propriétaires avec nos spéculateurs.

ni la terre propre aux semailles ni les immeubles à titre de propriété, c'est-à-dire qu'il n'a pas le droit de les concéder à titre de propriété ; ils sont waqouf par le fait de la conquête, — mais il les concède seulement à titre de possession, d'usufruit (1).

Aussi ne nous étonnerons-nous nullement de voir les sultans du Maroc soutenir cette thèse qu'ils ont la souveraineté absolue sur le sol et sur les habitants. C'est le principe posé par l'Almohade Abd-el-Moumien ben Ali au milieu du VI^e siècle de l'Hégire (XII^e s. ap. J.-C.), premier prince de la dynastie et exprimé par El Oufrani dans le Nozhat el Hadi : «...vous concevez bien que du moment que les habitants de l'époque de la conquête ont péri ou disparu, toutes les plaines par voie d'héritage appartiennent aujourd'hui au domaine public (2) et que le kharadj sur ces terres dépend du bon plaisir du maître du sol, qui est le sultan. » C'est la théorie que nous connaissons bien dans notre droit coutumier, de la distinction entre le domaine direct et le domaine utile, ce dernier aux mains de l'occupant. C'est encore, dans le droit ottoman, la terre protégée dite mirié, véritable fief, terre reçue à titre de bienfait, mais obligeant le possesseur à la fidélité, à divers services de guerre, de cour, en échange desquels il obtient protection et justice (3).

Dans ces conditions la conquête peut aboutir :

1^o A l'attribution à des musulmans de terres conquises, terres sur lesquelles l'imam conserve en quelque sorte un droit de tutelle ;

2^o Au maintien de l'infidèle sur sa propre terre, mais à titre de sujet tributaire, payant la djezya, rançon des vaincus et le kharadj, impôt foncier. L'Etat romain con-

(1) Cité par WORMS, p. 92.

(2) Doit être entendu, non au sens administratif moderne, mais au sens de domaine de la communauté.

(3) On retrouve, en Algérie sous le nom de terre arch (département d'Alger et de Constantine) ou sabega (Oran), une tenure foncière dont le fonds serait réputé appartenir au souverain (MÉRIGNHAC, *Précis de législation et d'économie coloniales*, 1912, p. 761).

servait le *dominium* du sol provincial : et il semble que le musulman ait repris le vieux principe : *adversus hostem æterna auctoritas*.

Il y a là une analyse du droit de propriété qui ne correspond nullement à nos conceptions ; si nous ajoutons à cette différence essentielle la forme de la preuve, qui est essentiellement orale ⁽¹⁾, nous pouvons affirmer que dans le chaos déconcertant des coutumes juridiques du Maroc, que dans l'histoire passablement confuse des sultans tour à tour vainqueurs et vaincus, il faut au particulier comme au législateur la plus grande circonspection en même temps qu'une étude approfondie. Dans son ouvrage sur la Justice française au Maroc, M. Berge écrit : « les informations qu'on a (du statut immobilier indigène) sont incomplètes, contradictoires, peu claires ; tout ce qu'on peut dire avec certitude c'est que tout le sol n'est pas soumis au droit privatif de propriété... Ce serait la plus grosse des imprudences que d'acheter au Maroc et de payer à deniers comptants une propriété non immatriculée » (p. 484). Il ne paraît pas possible de s'en tenir à cette prudence négative ; les besoins de la colonisation exigent impérieusement l'établissement d'un régime approprié.

*
*
*

Si la thèse de l'Almohade était justifiée, nous aurions au Maroc une base certaine pour juger des questions immobilières ; le sultan serait en toutes circonstances en tant que chef de la communauté religieuse, le nu-propriétaire et il n'y aurait autour de lui que des usagers. Peu importe la distinction traditionnelle en bled el makhzen, pays soumis au sultan, et bled es siba, le pays insoumis. Dans ce dernier, il y a toujours des communautés et chacune a son chef religieux et politique, l'imam. On ne sau-

(1) Cf. sur cette absence d'actes écrits FUSTEL DE COULANGES, *Histoire des institutions politiques de l'ancienne France*, p. 130. — L'écrit, en droit musulman, ne fait pas foi par lui-même ; il lui faut l'appui du témoignage. Si le prophète a conseillé l'écrit, c'est comme moyen d'appuyer les mémoires infidèles (OMAR BEY LOUFTY, fasc. 2. p. 7).

rait imaginer de groupe islamique sans imam, quel que soit d'ailleurs le nom que porte l'imam et quelle que soit son origine.

Cette idée d'une sorte de séquestre général sur la terre conquise par la violence ou devenue tributaire par soumission spontanée est bien l'idée traditionnelle ; le droit du prophète à disposer de ces biens est absolu ⁽¹⁾. Et c'était d'une profonde habileté que d'invoquer des principes aussi précis, aussi indiscutables pour asseoir la thèse de la souveraineté absolue du sultan. Nous pouvons noter à cette occasion que si, jusqu'à ce jour, la propriété n'a pas été clairement définie avec les principes de stabilité, de durée, avec l'ensemble des droits sans lesquels nous n'arrivons pas à la concevoir, c'est que l'organisation économique n'en faisait pas une nécessité. La tribu est essentiellement indépendante de la terre : tout au contraire de notre association indissoluble entre la terre et notre vie matérielle, le musulman est né pour les migrations, de faibles ou de grandes amplitudes. Au Maroc, où on ne rencontre plus de véritables nomades, les tribus sont néanmoins toujours très mobiles. Toute leur fortune se charge sur les ânes et les mulets, le cheptel suit à pas lents et au cours de la lente conquête du Maroc sur les tribus insoumises, ce n'est pas la moindre des difficultés que d'avoir devant soi un adversaire insaisissable. Il faut écouter les dissidents, comme j'ai eu l'occasion de les entendre moi-même, dire avec calme, à l'annonce de la construction de nouveaux postes : « Nous nous retirerons un peu plus loin, nos troupeaux boiront dans d'autres oueds et la montagne est profonde. Ils ont encore derrière eux d'immenses étendues. » Ce n'est pas la propriété de leur sol, c'est l'indépendance de leurs personnes que, de siècle en siècle, ces

(1) Cf. ZEYS, *Traité élémentaire du droit musulman algérien*, t. II, p. 182; VAN BERCHEN, *La propriété territoriale et l'impôt foncier sous les premiers califes*; NADJIB. H. CHIHAB, *La propriété immobilière en droit ottoman*, Le Caire, 1906.

dissidents, dont la plupart n'ont été soumis à aucun sultan, défendent les armes à la main sans jamais se lasser de l'état de guerre.

Il faut, d'ailleurs, en venir aux règnes de Moulay Abderrahman (1822-1859), de Sidi Mohammed ben Abderrahman (1859-1873) et de Moulay-el-Hasan (1873-1894), les souverains hassanis, pour que le calme relatif du pays permette aux tribus de prolonger leur résidence et de s'attacher à la terre.

Mais il faut constater que pour orthodoxes que soient les principes adoptés par Abd-el-Moumen, ils sont en contradiction absolue avec la vérité historique. Sans doute toutes les dynasties se sont imposées au Maroc par droit de conquête ; sans doute aussi les tribus berbères, fort nombreuses, se sont converties à l'Islam dans le but de se maintenir au Maroc. Mais les sultans ont manqué aux règles du Coran et des Hadith qui établissent une sorte de contrat, et entre le souverain administrateur de la communauté et ses membres, des obligations réciproques. Il en est ainsi dans le droit féodal.

Les sultans qui ont vécu au jour le jour se sont contentés de percevoir les impôts pour leurs besoins personnels et les besoins de leur entourage, souvent aussi de razzier leurs propres sujets, au lieu d'administrer ⁽¹⁾. Il est inutile de retracer la situation besogneuse dans laquelle se débattait le maghzen. Le « maghzen » est une expression à la fois extensive et très concrète qui est bien

(1) Les commentateurs les plus autorisés sont d'accord pour appliquer au Kharadj, impôt foncier levé sur les terres de conquête, les règles coraniques relatives à l'aumône légale (zekket et Achoura) (verset 60 de la sourate IX). D'après Khalil et son commentateur Dardir, le Bit-el-Mal, le Trésor doit recevoir aussi bien le Kharadj que la djezja, impôt de capitation des tributaires, le cinquième, part du butin qui revient à Dieu et au prophète, les sommes versées par les infidèles pour obtenir des capitulations ; et l'Imam en dispose selon son Idjtihad, (son appréciation), pour le bien de la communauté (élever des mosquées et les entretenir, construire des ponts, faire des routes, garnir les frontières, attaquer les ennemis, payer le cadi, secourir les blessés, aider les débiteurs insolvables, venir en aide aux savants, etc.) ; il se sert avec mesure de cet argent pour ses dépenses personnelles) (MICHAX-BELLAIKE et AUBIN, in *Revue du Mont le Musulman*, vol. XVIII, p. 90).

en harmonie avec l'esprit musulman et plus spécialement avec l'esprit marocain. Le maghzen, c'est le principe d'autorité réalisé sur terre par le sultan, représentant de l'autorité religieuse et politique ; le maghzen, créé par les Chorfa Saadiens (1550-1660), ce sont à la fois les personnes qui forment le gouvernement et l'institution qui, instable et cependant permanente, domine la destinée de l'empire chérifien. Sans doute, à nos yeux, rien de plus lamentable qu'un sultan courant de ville en ville, occupé à les reconquérir — il les perd presque aussitôt qu'il s'éloigne — pressurant les armes à la main ses tribus, presque toutes révoltées hier et prêtes à « partir en dissidence » le lendemain. Et cependant ce gouvernement n'était pas négligeable : sans doute les vizirs qui se succédaient au hasard des faveurs passagères, au hasard de cette vénalité intégrale qui caractérise le Maroc, emportaient chez eux comme leur propriété personnelle les archives de l'Etat ⁽¹⁾ ; mais il y avait des traditions, tout au moins des habitudes : aujourd'hui encore, nous pouvons, chez les Marocains, retrouver les traces de cet esprit du maghzen qui est supérieur aux individus et n'a pas disparu avec eux. Nos plénipotentiaires savent avec quelle adresse les gens du maghzen, quels qu'ils fussent, luttaient de ruse avec eux et leur tendaient des pièges. L'exemple le plus fameux de l'habileté du maghzen est précisément cette apparente concession à l'étranger du droit d'acquérir des terres (v. infra au sujet de l'art. 11 de la convention de Madrid, de l'art. 60 de l'acte d'Algésiras et des garanties de l'emprunt de 1910).

Ainsi les sultans n'ont pas véritablement perçu d'impôts au Maroc : il ne s'agissait que de contributions de guerre.

(1) N'oublions pas que pour le Marocain l'écrit même officiel n'a que la valeur d'un aide-mémoire. M. Nehlil, directeur de l'école supérieure de langue arabe de Rabat, a pu ainsi, grâce aux archives privées de la famille Bargatch, publier en fac-similé un recueil de lettres chérifiennes du plus haut intérêt pour l'histoire du maghzen.

Les contemporains étaient même beaucoup plus sévères que nous à l'égard des sultans. Voici ce qu'écrivait, vers le milieu du ^{xix}^e siècle, le squire Ali Et Tsouly, qui vivait à Fez et qui était tenu en grande estime par Moulay Abderrahman : « Tout individu qui exerce la « spoliation n'est pas nécessairement un pillard : en « effet, le sultan exerce la spoliation et n'est pas considéré « comme un pillard » et ailleurs, dans un commentaire, El Adouy écrit : « Nos gouvernants d'aujourd'hui sont des « pillards contre lesquels on ne peut être protégé par « personne (1). »

Sous le prétexte de lever des impôts coraniques, le sultan réclamait à chaque caïd de tribu une « farda » dont on ignorait, bien entendu, le rapport avec l'impôt total, et qui se renouvelait sans autre règle que le bon plaisir. Le caïd s'empressait d'exiger de chacune des fractions des sommes beaucoup plus élevées que celles qu'il devait envoyer au maghzen, et ainsi à chaque échelon, de sorte qu'après prélèvement de la part des intermédiaires, y compris les hauts dignitaires du maghzen, le sultan recevait une fraction médiocre de la somme payée par chaque famille et par chaque douar (2).

Les droits que les sultans tiendraient de la conquête ne sont pas moins incertains. La confusion ethnique exclut toute idée de victoire de l'Islam sur l'infidèle : quand Moulay-Idris fonda en 788 la dynastie des chorfa Idrissites, il fuyait devant le kalife Abbasside et pénétrant dans le Zerhoun (montagne au nord de Meknès), il y fut reconnu pour chef par une tribu berbère : il ne serait pas exact de dire qu'il la soumit. Il était à Oulili (Volubilis), quand Abd-el-Majib et la tribu des Aouraba acceptèrent sa domination. Et quand son fils Idriss Seghir, en 808,

(1) V. l'Islam et l'Etat Marocain, *Rev. Monde Musulman*, juillet 1909.

(2) En 1900-1903, on oublie de percevoir le zekkat et l'achour ; le maghzen fait alors un calcul à sa manière et, devant l'énormité du total, est obligé de ne lever que des fractions, mais sans jamais dire à quoi se rapportent ces fractions !

fonda Fez (le père avait été empoisonné en 793, par un envoyé d'Haroun-er-Reschid, kalife d'Orient), ce fut avec l'aide de 8.000 musulmans chassés d'Andalousie par El Hakem. Par la suite, les diverses invasions, berbères ou musulmanes, qui donnèrent le pouvoir à une dynastie, puis à une autre, eurent pour conséquences de fréquentes transplantations de tribus, soit que victorieuses elles finissent à s'assurer un pays plus fertile, soit que vaincues elles fussent dispersées en tronçons éloignés. Nous voici loin de la guerre sainte, celle qui arma le musulman contre l'infidèle et créa, au profit de la communauté islamique, un droit antérieur à tous autres sur les territoires conquis.

Que l'on envisage la question du point de vue de l'origine des terres, ou du point de vue de la « gestion » des sultans, leur prétention se trouve en défaut. On ne peut vraiment pas reconnaître dans les diverses actions militaires qui ont incorporé les terres du Maroc à leur empire le caractère d'une conquête de l'Islam sur les terres des infidèles ; et quand même cette vue viendrait à être admise, la gestion des sultans, comme « tuteurs » de la communauté islamique, leur retire toute qualité pour s'attribuer le domaine éminent. Nous ne devons retenir de cette thèse que la conception traditionnelle en droit musulman, que le type familier aux indigènes, une propriété collective où les titulaires du domaine éminent sont distincts des titulaires du domaine utile.

Si nous avons cru devoir insister sur cette question des droits du maghzen, c'est qu'elle n'est pas seulement une controverse d'école. En 1912 ⁽¹⁾ se publiait, sans formes authentiques, un « règlement provisoire pour la vente des biens et le transfert de la propriété dans l'empire chérifien ». Nous aurons occasion d'en parler ; retenant quant à présent l'affirmation : « 3° (personne ne

⁽¹⁾ Son apparition était signalée par la *Vigie Marocaine*, le 26 mars 1912 ; publié au *Bull. Off. du Maroc* du 1^{er} novembre 1912.

pourra vendre) les forêts qui, dans toute l'étendue de l'empire, appartiennent au maghzen sous réserve des droits d'usage (pâturages des troupeaux, ramassage du bois) que pourraient avoir les tribus voisines. » C'était une affirmation rééditée de l'Almohade, et de nature à émouvoir les tribus, en l'espèce les tribus de la montagne, c'est-à-dire les Berbères, et il faut lire la critique très vive faite par M. A. Le Chatelier de ce « règlement provisoire ⁽¹⁾ ».

Nous croirions manquer à la vérité historique si, après avoir exposé le point de vue juridique, nous ne disions d'un mot quels résultats a obtenus ce gouvernement du maghzen : nous connaissons surtout les règnes des sultans du xix^e siècle, nous avons découvert la sinistre comédie de leur administration et toutes les tares de cet être amorphe et irresponsable, le maghzen. Mais il s'en faut de beaucoup que le Maroc ait toujours connu ce régime lamentable, bien fait pour justifier un protectorat. Les scandales de la cour d'Abd-el-Aziz ne doivent pas nous faire oublier les règnes où il y eut véritablement un sultan digne de ce nom.

Théophile Gautier et Victor Hugo nous ont appris le chemin de Grenade, et, avec eux, nous rendons hommage à cette civilisation qui, entre autres chefs-d'œuvres, nous a laissé l'Alhambra et le Généralife, dans ce cadre étincelant de la Véga, de la plaine dorée de Grenade. Mais nous retrouvons au Maroc le même art, les mêmes traditions, et à l'heure présente, le secret de ces constructions dignes des Mille et Une Nuits n'est pas perdu. Sans doute les artisans sont moins habiles ; il n'est plus possible d'entreprendre d'aussi éblouissantes décorations et les petits fragments de mosaïque vernissée aux mille tons, dont les multiples combinaisons géométriques ne sont qu'un jeu pour le Marocain, n'ont plus les reflets métalliques des azulejos cuits sur les bords du Guadal-

(1) *Rev. Monde Musulman*, mars 1912, p. 105.

quivre pour Grenade ; mais ils portent le même nom : zellij et, dans les palais, dans les demeures privées, on les prodigue encore avec un goût exquis.

Pour ne reprendre que quelques périodes de l'histoire du Maroc, la dynastie des Mérinides (1) fait fleurir au Maroc, dès le xiii^e siècle, une brillante civilisation. Il faut lire, dans Léon l'Africain, la description de cette prospérité remarquable, villes nombreuses et riches, population relativement dense, capitales parées des plus riches monuments. Abou-Heinan laisse à Fez une médersa qui porte son nom et qui est un chef-d'œuvre de l'art musulman. Puis ce sont les chérifs saadiens, originaires de l'Oued Dra (2), qui organisent la machine un peu compliquée du maghzen, qui créent la garde noire, qui multiplient les monuments : la porte dite Bab-el-Mansour-el-Euldj, à Meknès, en est un témoignage. Merrakech reçoit des embellissements importants : c'était la vieille capitale de l'Almoravide Yousouf-ben-Tachfin (1062), conçue sur un plan si vaste qu'aujourd'hui elle est beaucoup trop étendue pour ses habitants ; il faut mesurer du regard, du haut des Djebilet, cette ville aux murailles rouges que ceinture une palmeraie ; le Koutoubia (la tour des livres) la domine, et conserve le souvenir de Yakoub-el-Mansour, le vainqueur d'Alarcos (1195). A Rabat, il fit commencer la mosquée dont la fameuse Tour Hassan est l'unique construction. Enfin parmi les chorfas filalis (1660 à nos jours), on ne peut passer sous silence le nom de Moulay-Ismaïl qui fut, dans la civilisation marocaine, un grand roi.

Qu'on visite Fez, la vieille ville moyenâgeuse toute peuplée de véritables palais, Meknès, la ville monarchique où les constructions du sultan sont conçues avec une ampleur remarquable, Rabat, la ville de la mer, Merrakech,

(1) 1213-1376.

(2) 1560-1660.

kech ⁽¹⁾ la ville bédouine, aux allures de gros, d'énorme bourg, et aux aspects sahariens, il n'est pas permis de méconnaître l'œuvre des sultans. La civilisation musulmane s'est développée au Moghreb ⁽²⁾ avec un éclat qui ne le cède en rien aux temps des Maures d'Espagne. Qu'on excuse cette courte digression : il était bien nécessaire de l'opposer au spectacle lamentable que nous avons eu sous les yeux avec les sultans modernes, au désordre politique et administratif, qui rendaient indispensable une intervention européenne ; elle expliquera que le maghzen, tout corrompu que nous l'avons trouvé, a constitué un ensemble de traditions, de règles, dont nous avons à tenir compte, d'autant plus que ce maghzen s'est fort adroitement joué de la diplomatie européenne sur la question immobilière.

II

L'ACQUISITION DES TERRES PAR LES EUROPÉENS

1° L'acquisition d'après l'acte d'Algésiras

Il est aisé de conclure, d'après notre exposé, que toutes les concessions faites par le maghzen aux pressantes demandes des puissances ne devaient pas aboutir à des résultats décisifs. La Convention de Madrid de 1880 porte à son art. 11 : « Le droit de propriété au Maroc est reconnu pour tous les étrangers. L'achat de propriétés devra être effectué avec le consentement préalable du gouvernement..... » Or aucune autorisation de ce genre ne fut accordée.

(1) C'est cette ville qui a donné son nom au Maroc, uniquement parce qu'elle figurait en tête de l'énumération : Sultan de Maroc, de Fez, Mekuès... Le diminutif Merrakech désigne aujourd'hui exclusivement la ville.

(2) Nom musulman du pays : le pays du couchant (par rapport aux Arabes de Syrie).

En 1906, l'acte d'Algésiras renferme une clause nouvelle (a. 60) : le consentement exigé par l'art. 11 du traité de Madrid est accordé, d'une façon générale et définitive, dans les huit ports ouverts au commerce et dans la zone myriamétrique qui les entoure, ainsi qu'à Ksar-el-Kébir, à Arzila et à Azemmour, mais seulement dans un rayon de deux kilomètres.

Par un hasard, tout à l'éloge de la diplomatie du maghzen, il se trouve que ces terres dans le rayon de dix kilomètres des villes maritimes sont, pour la plupart, des biens du maghzen et que le vendeur devait être, en l'espèce, le Sultan. Bien plus, beaucoup de ces terres sont occupées par des tribus Guich qui ne sauraient ni disposer de la propriété, ni être éliminées de ces territoires. Enfin, à El-Ksar, les terres sont habous! (V. III, 7°). La concession n'était pas très large en vérité.

Enfin, par un raffinement d'adresse, le maghzen a réussi à faire accepter précisément ces terres maghzen de la zone myriamétrique comme gage de l'emprunt de 1910; en sorte que les Européens n'avaient plus seulement devant eux les fonctionnaires du maghzen, mais le Contrôle de la Dette, organisme européen, responsable de l'intégrité de ces territoires. Nous empruntons à MM. Michaux-Bellaire et Aubin, cette analyse ingénieuse de la politique du maghzen et nous concluons avec eux que « le Sultan avait donné en bloc en gage à l'Europe ce qu'il avait convenu de permettre aux Européens d'acheter librement en détail ⁽¹⁾. »

Nous ne croyons pas devoir insister autrement sur cette question de l'achat des terres d'après l'acte d'Algésiras. Un certain nombre d'acquisitions ont été réalisées d'après les conditions de l'acte d'Algésiras. Mais cet acte est aujourd'hui caduc; il ne saurait nous donner une indi-

(1) *Revue du Monde Musulman*, nov. 1912, p. 6. Le Budget de 1918 du Protectorat fait apparaître une plus-value de 6.000 fr., provenant de la remise au Protectorat de la gestion du domaine des ports et de la zone myriamétrique.

cation utile. Ce n'est plus qu'un souvenir historique ; nous en retiendrons cependant que ces entraves, de droit et de fait, mises à l'acquisition par les Européens ont singulièrement développé la fraude, les Européens procédant irrégulièrement là où ils se heurtaient à la mauvaise volonté du maghzen.

2° Les fraudes et la spéculation

Nous ne connaissons que trop les conditions dans lesquelles la fraude et la spéculation ont pu se donner un libre essor au Maroc. C'est même une des raisons politiques qui ont singulièrement compliqué la question immobilière, et en ont peut-être fait différer la solution.

Le maghzen n'avait pas prévu l'afflux de population européenne et l'effervescence des intérêts : de 3.000 en 1911, l'immigration passait à 29.000 en 1913. Il est arrivé ce qui devait arriver : les achats et les ventes se multiplièrent, on y trouva souvent l'œuvre d'impôts, presque toujours la spéculation.

Écartons, tout d'abord, ces phénomènes de spéculation qui se sont manifestés dans les ports ou dans les futurs ports, au hasard des nouvelles qui faisaient espérer telle ou telle opération : ils sont trop naturels pour que nous nous y arrétions ; ils accompagnent toute création nouvelle : mentionnons l'effet désastreux produit sur l'opinion par ces ventes fiévreuses à des prix sans relations avec la valeur véritable du terrain. Ces opérations fictives avaient d'ailleurs pour théâtre une portion infinitésimale du territoire du Maroc. Qu'importe ? On jugeait qu'au Maroc toute affaire immobilière ne pouvait qu'être entachée de spéculation. La citation de l'ouvrage de M. Berge, que nous avons reproduite plus haut, est un indice caractéristique : *a priori* la propriété, au Maroc, est hypothéquée par une présomption d'insécurité à peu près absolue.

Dans les dernières années qui précédèrent le protectorat, de nombreux biens de tribus subirent une transformation, on marcha vers l'individualisation : l'allotissement périodique maintenait souvent sur la même terre les mêmes personnages qui furent bientôt appelés à connaître l'appât des sommes d'argent comptant offertes par les spéculateurs. Lors de notre occupation en Chaouïa, lors de notre pénétration dans le Gharb (1911-1912), les autorités françaises, insuffisamment documentées au début, favorisèrent des acquisitions n'offrant aucune garantie et souvent d'un caractère tout à fait anormal. Des collectivités vendirent des terrains sur lesquels elles n'avaient qu'un droit problématique. Ces aliénations ont donné naissance à des situations de fait qu'il a fallu souvent respecter ⁽¹⁾.

Il faut reconnaître que ces fraudes sont singulièrement faciles : l'Européen ignorant ou peu scrupuleux est mis en présence d'un titre arabe présentant les assurances d'un titre authentique : il est donné par des adouls, terme arabe qu'en tout état de cause nous ne pouvons que traduire par analogie ; ce sont des « notaires ». L'acheteur se contente de ce papier sans se rendre compte qu'il n'a entre les mains qu'un texte sans valeur, un simple témoignage, une moukïya. Et s'il s'en contente, c'est qu'il songe à en faire argent. Ce n'est pas un colon, c'est un spéculateur.

Dans le droit musulman, la moukïya est simplement la réunion de témoignages, témoignages qui, il est vrai, pourraient avoir une valeur, mais qui souvent sont des plus suspects. En vain a-t-on parlé de moukïya très anciennes, dont la date serait une garantie : ces moukïya ne tirent de leur ancienneté aucune valeur spéciale, car la moukïya constate la possession à un jour donné, mais sans aucun indice juridique sur l'origine de la propriété ou les droits du vendeur. Peu importe qu'il ait été pos-

(1) Il y a lieu de noter qu'en Algérie, au début de la conquête, on constata exactement les mêmes faits.

sesseur il y a de longues années; ce témoignage n'a aucun rapport avec sa situation actuelle. Et cependant que n'a-t-on fait pour donner à certains de ces actes un aspect vétuste : on les passe à la fumée d'une lampe à huile, on les froisse et on les use en les plaçant dans une sandale ; ce sont là des procédés puérils. Au reste, l'acheteur européen devrait être mis en défiance par ce seul fait que l'indigène ne fait dresser de moultiya qu'au moment où il veut vendre.

La moultiya peut être établie :

- 1° Par le témoignage de douze témoins ;
- 2° Par le témoignage de six témoins et d'un adel ;
- 3° Par le témoignage de deux adoul.

Le caractère de ces témoignages est de se produire en double (beyina).

Les douze témoins (moultiya bil lafif) attestent que l'immeuble est en la possession du requérant qui en jouit notoirement et paisiblement en qualité de propriétaire depuis dix ans au moins. Ils ajoutent que durant ces dix ans il ne s'est élevé aucune contestation ni opposition à l'encontre du requérant qui n'a jusqu'à ce jour aliéné ladite parcelle par aucune vente, donation, aumône, etc.

Six des témoins peuvent être remplacés par un adel quand cet adel a une connaissance personnelle des faits.

Enfin quand deux adoul peuvent personnellement et directement attester ces mêmes faits (moultiya adlia), la moultiya est établie directement par eux.

Le cadi homologue ensuite l'acte, qui est approuvé comme conforme à la vérité. En réalité, cette homologation n'est qu'une certification de l'authenticité des seings et signatures d'adouls.

Cette forme d'attestation solennelle convient fort bien au système des preuves du droit de propriété, telles que les admet le chraa et en particulier le rite maleki. La seule preuve directe est la preuve testimoniale ; l'écrit n'est pas la constatation matérielle d'un témoignage. « L'écrit lui-même, dit Khalil, n'a par lui-même aucune

force probante. » Et on conçoit fort bien que, en matière immobilière, le témoignage puisse apporter au propriétaire un appui suffisant pour établir son droit. Que réclame le chraa en effet : « 1^o la possession ; 2^o usage de la chose en tous points conforme à l'usage qu'un propriétaire fait de son bien ; 3^o absence de contestation ; 4^o notoriété de la possession ; 5^o durée de la possession » (Amel el Fasi, jurisprudence de Fez, d'Abderrahman Abdelqader el Fasi). Il s'en faut d'ailleurs que cette possession soit la possession acquisitive par prescription que ne connaît pas le droit musulman. C'est plutôt une constatation négative : l'occupant est le propriétaire, de l'aveu général. Voilà la vérité sur le titre de propriété individuelle au Maroc : en dehors d'une origine précise — et le seul exemple est la concession par le sultan — la transformation de la propriété collective en propriété individuelle ne s'est faite suivant aucun mode régulier ; on constate que la terre est devenue melk, bien privé ; le chraa n'a pas déterminé par quel procédé. Nous avons exposé plus haut qu'on chercherait en vain au Maroc à emprunter une solution au système de la conquête ou au droit antérieur à tous autres du chef de la communauté islamique. Il semble bien, en envisageant ainsi successivement les divers aspects de ce régime immobilier si obscur, que nous arrivons à saisir les raisons de sa complexité, et à comprendre la nécessité d'instaurer un système approprié.

Exceptionnellement il se trouvera que des actes existent, notamment dans la propriété citadine ; mais c'est une exception d'autant plus rare que personne ne conçoit la valeur d'un acte authentique. Nous lisons dans un auteur cité par M. Amar : « Si donc un individu possédant par exemple un domaine, prétend que ce domaine fait partie des biens de fondation de son aïeul *un tel*, puis qu'un autre vienne à revendiquer ce domaine comme lui ayant été transmis par son père qui l'avait acheté d'un *tel*, et celui-ci d'un *tel*, et ce dernier d'un

« autre encore, qu'il produise un titre mentionnant ces transmissions, un titre dans lequel les limites réelles de ce domaine soient décrites, *tout cela ne fera pas* que ce domaine soit reliré à son possesseur, car il se peut que tous ces individus aient vendu ce qui ne leur appartenait pas (1). » Et M. Amar, après avoir énuméré les avantages du titre (il rend vraisemblable la prétention ; il crée une présomption lorsque aucune des parties n'est en possession ; il permet de combattre la possession non paisible, l'usurpation si fréquente), ajoute : « Les avantages du titre sont moins efficaces que ceux de la possession. »

Il était inévitable que de faux témoignages se produisissent à propos de cette possession péremptoire. Que les adouls et le cadi fussent achetés — et on sait quelle fut au Maroc la mentalité des dépositaires de l'autorité — ou encore qu'ils aient été par pression obligés à souscrire des attestations fausses, et voici ce témoignage écrit, cette moultkiya, servant de base aux fraudes les plus scandaleuses. On cite les exemples les plus fameux aux environs de Tanger, dans les terres du guich-er-rifi ; dans le Maroc français, le Protectorat est encore aux prises avec les difficultés créées par des combinaisons aujourd'hui anciennes, où les complicités de tous ordres ont servi à établir un état de fait inextricable.

Tous ceux qui ont approfondi ces questions se sont demandé s'il n'était pas impossible d'entourer ces témoignages de garanties sérieuses et de donner ainsi à la propriété indigène une base solide.

Nous ne pouvons que renvoyer sur ce point aux savantes études de MM. Michaux-Bellaire et Aubin (2) et à celles de M. Amar (3). Sans doute, si nous prenions soin

(1) GOGUYER, *Choix splendide de préceptes cueillis dans la loi* (trad. d'un ouvrage arabe), Tunis, 1899, n° 106.

(2) *Rev. Monde Musulman*, mars 1912,

(3) *L'Organisation de la propriété foncière au Maroc*.

d'exiger que les douze témoins ⁽¹⁾ fussent tous des gens notables de la tribu, ayant compétence pour connaître l'histoire de la terre dont il s'agit — si les adoul sont des hommes intègres et dignes de foi, comme le dit le mot qui les désigne et s'ils exercent un contrôle au lieu de se renfermer dans une besogne de scribe enregistrant des déclarations — enfin, si le cadi fait son enquête, et que les uns et les autres soient rendus responsables des irrégularités de fond et de forme, nous réaliserions un progrès énorme. Très ingénieusement et très logiquement MM. Michaux-Bellaire et Aubin proposent ensuite une mise en possession solennelle, avec publicité, présence des douze témoins; enfin un délai à l'expiration duquel, en l'absence de réclamation, l'acte de vente définitif serait dressé. Ce système, il faut le dire, contient en germe toute la procédure d'immatriculation.

M. E. Amar va plus loin. S'inspirant de la jurisprudence du tribunal de Tunis sur la responsabilité des adoul et du cadi, sur les criées aux marchés et les insertions légales, M. Amar demande que les détenteurs d'un titre de propriété soient tenus tous les neuf ans (en raison du délai de dix ans, habituellement adopté pour la constatation d'une possession paisible) de faire dresser une mouлкиya attestant leur possession et que, par des transcriptions régulières, soient constitués par le cadi, pour chaque circonscription, des livres fonciers avec plans dressés après bornage officiel. C'est le système de l'immatriculation obligatoire que M. Amar préconise, le caractère facultatif de l'immatriculation n'ayant pas donné en Tunisie les résultats qu'on attendait.

Cette procédure de l'immatriculation existe au Maroc et nous allons en donner un résumé succinct. Mais il faut rappeler dès à présent que ces réformes seront

(1) M. Michaux-Bellaire est d'avis que la mouлкиya bellafif offre plus de garantie; elle est plus conforme à l'esprit du chraa; douze témoins forment moralement une présomption supérieure aux deux témoignages des adouls.

très efficaces pour protéger la propriété, mais la propriété déjà individualisée : elles apporteront un peu de clarté et élimineront les aigrefins ; elles laissent entier le problème de la propriété indigène, par essence collective, et de son adaptation à la mise en valeur du sol marocain, c'est-à-dire à la colonisation.

3° L'Immatriculation

Le système des livres fonciers présente pour tout pays nouvellement livré à l'exploitation des avantages tels que notre besoin de clarté juridique et de bonne foi l'ont fait apparaître en bien des cas comme une condition essentielle au développement de la colonisation. Quoi de plus séduisant et de plus net que cette association d'une vérification et d'une publicité aussi complètes que possible, que cette constatation légale garantie par la solennité d'un jugement régulier et indiscutable, que cette présomption définitive en faveur de droits désormais « immatriculés » ?

L'*Act Torrens ou real property Act* a été mis en vigueur en Australie en 1858 : il a déduit immédiatement toutes les conséquences possibles du système. Le certificat de titre qui reste aux mains du propriétaire est toujours la reproduction exacte du registre matriciel ; c'est la mobilisation complète du sol, grâce à l'endossement à faire mentionner au registre, ou même grâce au dépôt pour un court terme du certificat entre les mains du prêteur.

Le système foncier allemand, qui a des origines très anciennes, a trouvé sa forme définitive dans la loi prussienne de 1872 et dans la loi d'empire de 1897 ⁽¹⁾.

(1) On retrouverait facilement dans la législation algérienne des dispositions présentant une apparente analogie avec l'immatriculation : l'ordonnance du 21 juillet 1846 prescrit une vérification administrative des titres de propriété rurale dans des territoires déterminés (Sahel et Mitidja). La loi du 18 juin 1851 mit fin à cette procédure contestable. Au contraire, la loi du 28 juillet 1873 avait institué une publication du contrat fait par l'Européen ; cette publication durait trois mois et opérait purge ; en cas de contestation, le réclamant devait introduire une instance dans le mois. La Cour de Cassation, 13 novembre 1888, en décidant que cette procédure

La loi foncière tunisienne du 1^{er} juillet 1885 (1) s'appliquait à une région où nous retrouvons, mais avec de fortes différences, le régime que nous avons esquissé à propos du Maroc : des titres de propriété formés de témoignages (outika) donnant lieu à des fraudes dans les mêmes conditions qu'au Maroc ; des droits opposables à l'acheteur et qui cependant n'étaient presque jamais mentionnés ; enfin, le danger de la constitution du bien comme habous permettant à l'égard du tiers une fraude trop commode. Il s'en fallait cependant que l'insécurité de la propriété individuelle fût comparable en Tunisie aux incertitudes et aux complications que tant de siècles de troubles et de guerre avaient créées au Maroc. La propriété individuelle s'était largement développée en Tunisie ; l'existence en Tunisie d'une classe de lettrés beaucoup plus nombreuse qu'en Algérie et au Maroc n'avait pas peu contribué à rendre les situations plus claires. L'immatriculation tunisienne est prononcée par un tribunal mixte, après des mesures de publicité très complexes ; la décision n'est susceptible d'opposition, ni d'appel, ni de cassation. Il est vrai que ce tribunal mixte n'est pas juge du bien-fondé des oppositions quand elles lui paraissent sérieuses : il se borne à renvoyer les parties devant le tribunal du chraa ou devant le tribunal civil ; la procédure d'immatriculation est alors interrompue.

L'institution de ce tribunal mixte a provoqué les critiques les plus sérieuses : l'impossibilité de déférer ses décisions à une juridiction supérieure en cas d'abus de

n'entraînait aucune déchéance contre les titulaires de droits réels, a enlevé toute valeur aux titres ainsi établis ; les opérations furent suspendues en 1891. La loi du 16 février 1897, qui restaurait la distinction entre terres melk et terres collectives, décida que sa procédure comporterait purge des droits réels à l'égard de tous ayants droit qui n'ont plus qu'une action personnelle et entraînerait, comme l'immatriculation au Maroc, la francisation, c'est-à-dire l'application de la loi française. En sorte qu'en Algérie entraînent purge de droits réels les titres délivrés en vertu de l'ordonnance de 1846, en suite des procédures des lois de 1873 et 1887 (sauf jurisprudence de la Cour de Cassation) et de la loi de 1897. On avait voulu appliquer le système Torrens, mais le législateur n'a pas été jusque-là.

(1) Remaniée en 1892, cette loi a été précisée par les décrets du 9 mars 1896, du 25 février 1897, du 20 juillet 1899.

pouvoir ou de violation de la loi, est en contradiction avec nos principes traditionnels; d'autre part, pour les immatriculations qui ne soulèvent aucune difficulté, il semble que la procédure administrative pourrait présenter des garanties suffisantes. L'immatriculation tunisienne emprunte au système Torrens le principe de la force probante absolue de la première inscription. Les droits du propriétaire négligent sont complètement anéantis; il était, d'ailleurs, d'un intérêt primordial de combattre ainsi indirectement l'absentéisme, si fréquemment associé à la spéculation et si dangereux pour nos colonies. Par contre, l'immeuble une fois immatriculé, les parties, dans leurs rapports entre elles, ne peuvent se prévaloir du défaut d'inscription (cf. système germanique).

L'immatriculation en Tunisie a donné des résultats presque immédiats : en 1908, on prêtait à 6 ou 7 0 0 sur des immeubles immatriculés, alors que le taux est du double pour des immeubles non immatriculés; encore faut-il qu'ils soient situés à Tunis et exempts de toute contestation. En 1908, on comptait 14.308 immatriculations, portant sur 639.597 hectares (1).

Le système adopté au Maroc par le dahir du 12 août 1913 maintient le principe de l'immatriculation facultative pour tout titulaire de droits réels (propriétaire, copropriétaire; titulaires d'usufruit, usage, habitation, émphtéose, antichrèse; détenteurs d'un droit réel provenant d'un démembrement admis par le droit musulman; détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques avec consentement du propriétaire; créancier hypothécaire impayé entreprenant la saisie immobilière). Cette immatriculation, toujours facultative, comme en Tunisie,

(1) De nombreuses colonies bénéficient du régime de l'immatriculation Madagascar (décrets du 16 juillet 1897 et du 4 février 1911); Congo (décret du 28 mars 1899); Sénégal (décret du 20 juillet 1900); Côte d'Ivoire (décret du 20 juillet 1900); Dahomey (décret du 5 août 1900); Guinée (décret du 24 mars 1901); Nossi-Bé et Diégo-Suarez (18 mai 1904); Afrique occidentale (24 juillet 1906); Côte des Somalis (1^{er} mars 1909).

devient obligatoire en cas d'aliénation ou d'échange d'immeubles domaniaux ou d'échange d'immeubles frappés de habous publics (1).

Elle comporte une procédure administrative par les soins du conservateur de la propriété foncière, fonctionnaire personnellement responsable des omissions d'inscriptions régulièrement requises, des omissions dans les extraits délivrés par lui, des irrégularités ou nullités. En outre de la garantie offerte par le cautionnement du conservateur (2), il est institué un fonds d'assurance destiné à compléter la garantie pour les sommes dont le conservateur serait reconnu responsable et, en dehors de la faute du conservateur, à indemniser, à la suite d'une immatriculation, un ayant droit privé d'un droit reconnu par la suite.

Il y a là une préoccupation très significative en vue d'assurer un moyen de remédier, le cas échéant, aux conséquences excessives de la forclusion d'un véritable propriétaire par l'expiration des délais qui sont relativement courts.

La procédure judiciaire commence dès que se produisent les oppositions aux droits dont l'immatriculation est requise, ou encore dès que le conservateur a pris une décision (refus de délivrance d'extraits). Contrairement au système tunisien, les voies de recours sont largement ouvertes : recours de décisions administratives au tribunal de première instance, appel dans tous les cas, quelle que soit la valeur de l'immeuble, à la Cour d'appel de Rabat. Le pourvoi en cassation n'est ouvert qu'au procureur général, dans l'intérêt de la loi. Autre différence, qui s'explique par le caractère des immeubles à immatriculer, presque toujours aux mains des Européens, le tri-

(1) Au cours d'une procédure de saisie-immobilière, le tribunal a le droit d'ordonner l'immatriculation, de manière à faire échec à la fraude qui consiste à dissimuler les titres (art. 8).

(2) 10.000 francs à Casablanca, 5.000 francs à Oudjda.

bunal s'adjoind simplement deux assesseurs musulmans, au lieu de se constituer en tribunal mixte (1).

En d'autres termes, l'immatriculation marocaine n'a pas seulement eu pour but de créer un livre foncier et de garantir, par une sorte de purge définitive, les droits réels; elle se distingue profondément des systèmes que nous connaissons par la constitution, pour tout immeuble immatriculé, d'un statut foncier nouveau : « l'immeuble ne peut plus être soustrait au régime du présent dahir » (art. 1^{er} du dahir du 12 août 1913); il cesse de relever de la législation du Chraa et, désormais, c'est le dahir du 2 juin 1915 (19 redjeb 1333) qui lui est seul applicable (2). Ce dahir fait partie de l'imposant monument de législation franco-marocaine, qui est l'œuvre de jurisconsultes éminents et que nous regrettons de n'avoir pas à étudier ici (3). C'est donc un régime nouveau qui est instauré pour la propriété; ce régime admet les règles coutumières du droit musulman; le habous y figure comme droit réel immobilier (a. 8 § 3^o), ainsi que les droits de gza, istidjar, guelsa, zina, houa (a. 8 § 10^o); mais le dahir n'a pas entrepris de réglementer cette matière très délicate : dans d'autres textes, nous retrouvons les mêmes formules, pleines de circonspection (4). Si l'on excepte un essai de définition de habous (a. 73), le dahir du 2 juin 1915 proclame à la fois la faculté pour ces droits musulmans d'être

(1) Ces deux assesseurs et leurs suppléants sont nommés chaque année, par dahir, après avis du premier président. Ce sont, en principe, des oulémas, qui peuvent d'ailleurs occuper des fonctions administratives ou judiciaires dans le maghzen. Ils sont rémunérés d'après un tarif de vacations fixé par le dahir du 5 avril 1914. Ils ne sont appelés que pour les débats qui doivent conduire à la décision. (Le dahir dit : « pour statuer ».)

(2) Il est remarquable de constater que la simple réquisition d'immatriculation a pour effet de soustraire l'immeuble à la juridiction du Chraa. A partir de ce moment, les tribunaux français sont seuls compétents (cf. BERGE, op. cit., p. 168).

(3) V. S. BERGE, op. cit. Sous le régime des capitulations, la compétence des tribunaux français était limitée au seul cas où des Français étaient en cause (art. 3, dahir 12 août 1913).

(4) D., 27 février 1914; les droits de gza..... sont maintenus et confirmés tels qu'ils existaient précédemment, au profit de ceux qui les détiennent régulièrement. Ailleurs, ce sont des expressions très générales : droits réels de jouissance, droits coutumiers musulmans, rentes (cf. D., 8 juillet 1916).

inscrits aux livres fonciers et le maintien exceptionnel, pour eux, des règles du chraa, alors que tous droits réels immatriculés sont soumis à la nouvelle législation immobilière ⁽¹⁾ ⁽²⁾.

Il s'ensuit que, dans le problème qui nous intéresse, l'immatriculation ne peut apporter aucune solution. Elle permet de constater des droits réels, mais ces droits réels doivent avoir été préalablement acquis par un individu ; elle impose à tout immeuble immatriculé et aux droits accessoires une législation moderne, exception faite des droits d'un caractère indigène, qui demeurent en dehors de cette législation. Enfin, elle ne s'applique qu'à des régions où la population européenne forme une fraction notable du pays : 1° Casablanca, avec la région côtière : Mazagan, Azemmour, les contrôles civils de la Chaouïa ; Rabat, Kénitra et leur banlieue ; cercle de Gharb (boucle du Sebou) ; la circonscription de Dar bel Hamri et Petit-jean (centres de colonisation) ; l'annexe des Zaers ; enfin, 2° Oudjda et sa banlieue, avec Berkane, Martimprey du Kiss et Taforalt.

S'il fallait contrôler le caractère un peu exceptionnel et, en tout cas, presque exclusivement européen de cette immatriculation, il suffirait de se reporter à la statistique : à la conservation foncière de Casablanca (15 juin

(1) En ce sens, MILLOT, op. cit., n° 44.

(2) Il y a lieu de noter, d'après la savante étude de M. Morand, l'extension progressive des lois européennes et de leurs tribunaux au statut réel. En Egypte, si le statut personnel et le régime successoral demeurent exclusivement musulmans, les biens relèvent de codes mixtes, calqués sur les codes français ; les contestations sur immeubles sont portées devant de nouveaux tribunaux indigènes ou devant des tribunaux mixtes (cf BORELLY-BEY, *Législation égyptienne annotée*). En Tunisie, seuls les immeubles immatriculés (loi du 1^{er} juillet 1885) ont été soustraits à la loi musulmane. En Algérie, le décret du 17 avril 1889 soumet à la loi française les immeubles dont la propriété a été constatée suivant la loi du 26 juillet 1873 ou par un titre français notarié, administratif ou judiciaire. (V. *Infra*, III^e partie en note). Les immeubles immatriculés, au Maroc, sont, en vertu du dahir du 2 juin 1915, soustraits « définitivement » à toute autre juridiction que celle des tribunaux français ; il en est de même au cas d'expropriation, le tribunal de première instance ayant compétence exclusive quand l'accord ne s'est pas fait devant la commission administrative. (Dahir, 31 août 1914.)

1915-31 décembre 1917), il a été déposé 1.273 réquisitions d'immatriculation, dont 268 seulement par des indigènes et dont 825 portant sur des terrains urbains. Un quart seulement de ces affaires, soit 317 titres, avaient reçu une solution au 31 décembre 1917. A la conservation d'Oudjda ⁽¹⁾ (1^{er} mai-31 décembre 1917), sur 49 réquisitions, deux seulement étaient déposées par les indigènes.

En d'autres termes, on peut concevoir pour la propriété indigène des garanties telles que les moukkyas puissent devenir des moyens de preuve; on peut admettre que, peu à peu, la propriété individuelle de la région « européenne » sera appelée à bénéficier de l'immatriculation et de la législation française. Mais ce ne sont là, ni d'une part, ni de l'autre, des solutions qui puissent aider à l'éclaircissement de ce problème ingrat et, cependant, inéluctable : comment concilier les besoins de la colonisation avec la propriété indigène traditionnelle, comment assurer à l'Européen, appelé à mettre le sol en valeur, la propriété régulière de ce sol ? Il était nécessaire de montrer que ces études et ces législations, si heureuses en soi, laissaient entières les questions essentielles auxquelles nous désirons apporter notre contribution ⁽²⁾.

La première publicité de l'immatriculation réunit la réquisition et l'avis de la date du bornage provisoire. Cette publication, insérée d'abord au *Bulletin officiel du Protectorat*, est adressée aux fins d'affichage au juge de

⁽¹⁾ Dahir du 11 mars 1917.

⁽²⁾ Le mécanisme de l'immatriculation est assez simple et mérite d'être rapporté succinctement. La réquisition, comme d'ailleurs toute demande relative à la conservation foncière, donne lieu à délivrance d'un récépissé engageant dès ce moment la responsabilité du conservateur. Cette réquisition, subordonnée à une élection de domicile dans le ressort de la conservation, est accompagnée des titres et documents, avec faculté pour le conservateur de faire sommation à des tiers détenteurs de lui remettre tous titres utiles contre délivrance de copies authentiques. L'acte sous seings privés peut d'ailleurs servir de base à une immatriculation, bien que la loi de Chraa exige l'intervention des adoul et du cadî. Ainsi jugé à Rabat, à propos de la propriété Kermor (31 janvier 1917), vendue par un Allemand par sous seing privé et que le séquestre voulait empêcher le nouveau propriétaire de faire immatriculer.

paix, au caïd, au cadi, et en outre un avis est apposé sur l'immeuble. Enfin, mesure plus efficace, le caïd de la tribu fait publier à tous les marchés du territoire, chaque semaine jusqu'au jour de bornage, l'annonce de l'opération.

Le bornage provisoire est fait en présence du requérant, du propriétaire non requérant, des propriétaires voisins, des titulaires de droits réels, des intervenants qui se sont révélés.

À la suite de cette opération, le conservateur fait une nouvelle publication et c'est de la date de l'insertion au *Bulletin officiel du Protectorat* que court le délai de deux mois pour produire les oppositions à peine de forclusion. Les oppositions vexatoires donnent lieu à amende. Toutefois, le Procureur commissaire du Gouvernement conserve le droit de faire réouvrir ces délais, en vertu de son droit de contrôle; le conservateur peut également proroger ou réouvrir les délais.

Au cas où il ne se produit aucune opposition, le conservateur, sur avis conforme du procureur, procède à l'immatriculation; c'est la voie administrative, qui peut, on le voit, être très rapide. Si le conservateur rejette la demande d'immatriculation, le recours judiciaire est ouvert aux parties.

Si des oppositions se sont produites, le requérant a un délai d'un mois pour y acquiescer ou en rapporter mainlevée. Dans le cas contraire, le dossier est transmis au tribunal et les parties ont un délai de quinze jours pour faire parvenir au juge rapporteur leurs pièces justificatives. Le juge peut se transporter sur place. L'affaire étant en l'état, le tribunal statue.

L'appel est strictement limité aux questions soulevées en première instance et l'affaire est jugée tant en l'absence qu'en présence des parties, sauf enquête sur place s'il y a lieu; le jugement est prononcé dans un délai de trente jours après celui où l'affaire est venue pour la première fois au rôle. Comme en première instance, la Cour s'adjoint deux assesseurs musulmans avec voix consultative.

Le titre est établi en français, avec plan annexé. Ce titre est inattaquable ; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits. Aucun recours ne peut être exercé, sauf le cas de dol, qui ouvre seulement une action personnelle contre l'auteur du dol, avec recours éventuel à la caisse d'assurance.

La publicité par inscription au livre foncier est obligatoire et indispensable pour tout droit réel « qui n'existe à l'égard des tiers que par le fait et du jour de son inscription ». Sont seuls exceptés les baux de trois ans et moins, les quittances d'une année de fermages. Enfin, entre les parties les conventions ne produisent d'effet que par l'inscription.

III

LA HIÉRARCHIE DES TERRES INDIGÈNES

Il conviendrait d'écrire plus exactement la « prétendue » hiérarchie des terres indigènes, car si les sultans, aussi bien que les tribus, ont cherché soit à établir des droits, soit à formuler des principes sur la propriété collective, il s'en faut, nous l'avons vu, qu'on puissè accepter pour valables ces démonstrations traditionnelles. Mais il faut envisager les diverses catégories de terres, telles qu'elles apparaissent en fait, dans le chaos encore fort obscur aujourd'hui de ces conditions très diverses. La tradition islamique partage le monde en *bled-el-islam* et en *bled-el-Harb* (pays où il faut porter la guerre) ; et dans le *bled-el-islam* on distingue le pays conquis par la force (*anoua*) et le pays de capitulation (*çolha*). Ce sont là des vues orthodoxes mais purement théoriques qui, au Maroc, n'ont aucune raison d'être et cèdent à une division pratique en *bled-el-maghzen* (pays soumis au sultan) et *bled-es-siba* (pays dissident). Cette distinction fait allusion à un état de fait,

sans intérêt, à notre avis, pour la condition des terres : aujourd'hui dissidente, telle tribu se « ralliera » demain, suivant l'euphémisme adopté ; elle demeurera sur son territoire, qu'elle occupera exactement comme si elle n'était pas soumise, exception faite des impôts, et ce sera une terre du bled maghzen. Nous distinguerons donc : les terres mortes ; les terres individuelles ; les terres occupées collectivement par les tribus ; les terres du maghzen (domaine privé ou public) ; les terres du maghzen concédées aux tribus guich ; les terres des tribus de naïba ; enfin les habous.

1° Terres mortes (maouat)

Ce sont des terres susceptibles d'appropriation par la vivification (ihya). Elles sont en friche, sans maître, éloignées des lieux habités ; le premier occupant peut en tirer parti. On discute pour savoir si l'autorisation du chef de la communauté islamique est nécessaire ; le rite maléki l'exige, notamment quand elles sont dans les régions habitées. Elle serait inutile dans une région désertique. La question des terres mortes au Maroc présente-t-elle de l'intérêt ? je ne le crois pas. Sans doute au sud de Debdou (Maroc Oriental) et dans les régions qui confinent au désert, l'empire chérifien comprend de vastes étendues qui sont à peu près inhabitées, et quant à présent inutilisables. Il ne semble pas qu'il y ait lieu d'en tenir compte. Quant aux régions incultes du versant ouest de l'Atlas, il y a lieu de distinguer d'une part les terres de parcours, celles-ci appropriées, d'autre part des terres actuellement en friche, mais incluses dans le périmètre du territoire d'une tribu. La question des terres mortes au Maroc ne présentera jamais qu'un intérêt exceptionnel ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ La coutume berbère comporte des terres de parcours (maroum dont l'usage est réglementé ; là encore, on peut affirmer qu'en tribu berbère la terre morte n'existe pas.

2° Propriétés individuelles (*Melk* ; memloukés,
en droit ottoman)

La propriété individuelle est de règle dans les murs des villes. Il serait extrêmement instructif de retrouver l'origine de ces biens qui, indiscutablement, furent à l'origine des biens collectifs, exception faite des concessions personnelles des sultans. Mais, comme nous l'avons expliqué, la propriété individuelle indigène est surtout une possession paisible. Les démembrements du droit de propriété sont nombreux au Maroc et ont évidemment donné lieu à des abus sans nombre. Il est à peu près certain qu'à l'origine de toutes ces appropriations s'est produit une fraude : ici, c'est un bien habous qui a été appréhendé ; là, c'est une confiscation ; ailleurs, c'est un allotissement qui s'est immobilisé au profit d'une famille plus riche ou plus puissante.

Il existe dans les tribus berbères un exemple indiscutable de cette appropriation des terres. Le caïd a en jouissance des terres qui ne sont jamais soumises à l'allotissement régulier, généralement des parcelles de bonne terre irriguée, et il est d'usage que ce caïd s'associe pour leur culture avec son khalifa (suppléant) ; si le caïd vient à être remplacé, il cède ce lot de terres à son successeur ; mais il est clair qu'à la longue cette terre devient la propriété de certaines familles, tout en demeurant incluse dans la tribu. D'une façon plus générale, par la fixité des allotissements, certaines familles retiennent la terre, et dans beaucoup de tribus berbères, chez les Zemmours par exemple, la propriété privée s'étend constamment ; il n'existe pas de titres et c'est la tribu qui, cette situation une fois acceptée, la fait respecter.

Il y a lieu de remarquer que dans ces cas nous ne nous trouvons pas en présence d'une véritable propriété individuelle : les familles qui détiennent ces terres continuent à faire partie de la tribu, à bénéficier des autres avan-

tages (parcours, etc.), et cette propriété ne nous paraît pas pouvoir suivre le sort de la terre véritablement à la disposition d'un individu. La vie de la tribu serait indiscutablement troublée par l'éviction, même volontaire, des occupants de ces terres au profit d'étrangers. Ce sont, il est vrai, des terres qui demeurent en dehors de la protection du dahir du 27 avril 1919 (v. III^e partie), applicable aux propriétés collectives ; et il convient de noter que dès à présent ces terres font l'objet de cessions aux Européens, en particulier à des Européens agréés par le « service des renseignements » (affaires indigènes).

3^o Terres collectives des tribus

Ce sont ces terres collectives sur lesquelles les sultans, tout à fait sans raison, ont émis un droit de nu-propriétaire. Le signe de ce droit serait l'impôt, l'impôt de naïba. On a beaucoup discuté sur la signification de ce terme : a) Ce serait l'impôt de « remplacement » d'autres tribus fournissant le service militaire en échange des terres concédées par le maghzen ; celles-ci fourniraient l'impôt. b) On se rappelle que la terre conquise doit le kharadj, ou impôt foncier au chef de la communauté ; l'impôt de naïba en est la représentation. c) Dans une autre interprétation, le sultan serait l'administrateur, le naïb, comme le tuteur du mineur.

Ces explications doivent être éclairées par les constatations historiques ; cette naïba n'a d'impôt que le nom. C'est une contribution de guerre à laquelle, précisément, les tribus dissidentes veulent échapper, en se défendant les armes à la main. Le sultan l'exige et la tribu se soumet lorsqu'elle ne se sent pas en force pour résister. « Si l'on « ajoute, écrivent MM. Michaud-Bellaire et Aubin, les « nombreuses sokhras (commissions), que les contribuables sont tenus de verser aux moghaznias (soldats) du « caïd, qui viennent presser la rentrée de l'impôt, on se

« rendra aisément compte de ce que peut être la situa-
 « tion des populations des tribus soumises au maghzen,
 « vivant sous la perpétuelle menace d'un impôt dont
 « elles ne connaissent jamais l'importance, sans jamais
 « pouvoir s'acquitter, par la raison que cet impôt, tou-
 « jours exigible, ne correspond à aucune prescription
 « religieuse, à aucun règlement budgétaire, à aucune
 « organisation financière et qu'il n'a pour base que les
 « besoins ou les caprices, non seulement du sultan, mais
 « des gouvernants. » (*Revue du Monde musulman*, mars
 1912.)

Après cet exposé, nous sommes autorisés à conclure à un simple état de fait, ne pouvant établir des liens de droit entre le sultan et les tribus.

Ces terres collectives présentent au profit de la tribu les mêmes caractères de possession que nous reconnaissons chez les particuliers. Sans doute la tribu n'a pas de titre, c'est une occupation de fait, mais reconnue et acceptée, en règle générale. Pourquoi refuser à cette tribu un droit de propriété que nous reconnaissons au propriétaire urbain ? Nous avons fait justice des prétentions du sultan aux droits de nu-propriétaire ou tout au moins de propriétaire du domaine direct.

La question se pose de savoir si nous sommes véritablement en présence d'un bien collectif ou seulement d'un état d'indivision.

Chez les tribus berbères, les plus nombreuses, celles qui ont, en fait, les liens les plus étroits avec le sol, le caractère de propriété collective est indéniable (1). En dehors des terres de parcours (Mahroum), souvent accessibles aux tribus voisines, les terres cultivées sont l'objet d'allotissements réguliers, tous les quatre ou cinq ans, dans chaque tribu entre chaque douar, et tous les ans

(1) Cf. BRUNO, *Cours à l'Ecole Supérieure de langue arabe et de dialectes berbères de Rabat*.

dans chaque douar, entre chaque tente, et suivant le nombre de tentes existant à ce moment ⁽¹⁾; on constate à cette occasion des querelles de famille qui, tout à coup, divisent certaines tentes et justifient, pour une même famille, la demande de plusieurs parts. Quelque temps après, la réconciliation se fait, et la part n'en reste pas moins doublée. Le tirage au sort se fait par le moyen des bâtonnets (chaque bâtonnet portant une marque) ou par les belras (savates), qui, placées sous un manteau, sont tirées pour l'attribution des lots. Le cas se présente de constructions légères, toujours assez précaires, élevées par un usager; lors de la nouvelle répartition, le constructeur est obligé à faire des échanges amiables pour recouvrer la possession de son ancien lot ⁽²⁾.

Que ces coutumes se soient maintenues à peu près dans leur forme primitive, rien d'étonnant. Comme l'écrit M. Aug. Bernard : « Nous trouvons ici les populations les plus isolées qu'il y ait dans toute l'Afrique du Nord, celles qui ont certainement eu le moins de contact avec les civilisations importées du dehors. » En fait ces tribus berbères se sont fortement islamisées, non pas tant par l'action d'un pouvoir central que par la présence d'arabes chorfas ou marabouts. A l'égard des sultans, ces tribus demeurent souvent dans le clan qui accepte les contributions levées par le maghzen et qui, au passage du sultan, toujours en route entre ses quatre capitales, supporte la razzia véritable que comporte le séjour du maghzen et de ses innombrables corporations de serviteurs et fonctionnaires; souvent aussi, à l'appel d'un

(1) La famille est encore la véritable unité des agglomérations de nomades (Morand. *Etudes de droit musulman algérien*, Alger 1910. Pratiquement on compte par tentes, la tente étant le signe matériel autour duquel se rassemblent les animaux. Le douar est formé par le cercle des tentes (d'où ce nom). La fortune (grains, huiles) est renfermée dans des silos (matmoura), si bien dissimulés dans la montagne ou dans la plaine que les intéressés en perdent quelquefois la trace.

(2) Pratiquement le partage se fait avec des cordes (s' iziker, s, avec, iziker cordes en chleuh); c'est le bledhabl (corde en arabe). Cf. SALMON, *Arch. Maroc.*, t. II, p. 144.

« chef de guerre » qui réveille les traditions, la tribu entend rester indépendante et c'est alors la lutte plus ou moins heureuse, parfois l'exode obligatoire après les terribles répressions.

Il est d'ailleurs remarquable de constater, à la fois, l'importance des tribus berbères au Maroc et le mouvement continu vers les plaines, c'est-à-dire vers les terres les plus riches. Les Zemmours, aujourd'hui dans la région Monod-Tiflet-Krémisset (plaine), étaient installés auparavant vers Oulmès-Azrou (moyenne altitude). Venus du Sud avant la conquête musulmane, après avoir fondé Sidjilmassa, l'oasis mystérieuse de la palmeraie du Tafiltelt, les Berbères vont, du ^{viii}^e au ^{xv}^e siècle ap. J.-C., donner au Maroc des dynasties ou tout au moins étayer des gouvernements, tel, pour débiter, Edriss (Chorfa Edrissites, 788-985), qui s'établit grâce à la tribu berbère des Aouraba, au Zerhoun ; puis ce sont les Zenètes, et, par la suite, les Berbères venus de l'extrême sud (Senadja au litham), les Almoravides, les Almohades (Berbères masmoda), enfin les Mérinides qui descendirent aux ^x^e et ^{xii}^e siècles la vallée de la Moulouya et ne disparaîtront qu'au ^{xvi}^e siècle devant les chorfa saadiens. Si l'on s'en tient à la langue, les dialectes berbères nous donnent une première délimitation des tribus : tout d'abord les montagnes du Rif, depuis Ceuta jusqu'à la Moulouya ; puis le bloc central des trois Atlas (Moyen Atlas, Haut Atlas, Anti-Atlas), depuis la trouée de Taza jusqu'à l'Atlantique, la grande agglomération des Beni-Ouarain (l'importance de ce groupe ethnique dépasse le cadre de la tribu) et des Rhiata limités au nord par l'Innaouen, affluent du Sebou, et descendant jusqu'aux murs de Fez (dont ils sont séparés, aujourd'hui, par les Beni-Sadden, Berbères ralliés), puis, dans la montagne les Aït Tserouchen ⁽¹⁾, dans toute la vallée haute du Sebou

⁽¹⁾ Aït désigne, en berbère, les tribus que la langue arabe vulgaire intitule « Beni » (fils).

(appelé Guigou), et, en descendant vers l'ouest, les Zemmours et les Zaïan, en plaine; enfin, au sud, par une succession ininterrompue sur les deux versants de l'Atlas, au sud de Merrakech, des tribus qui viennent jusqu'à Mogador, pour refluer vers le désert, sur les bords de cet oued Draa, d'où sont parties tant d'invasions (1).

Tel est le domaine des dialectes « chleuh » ou « tamazigh », la langue arabe n'étant parlée qu'à titre exceptionnel et avec des déformations inquiétantes. Il faut ajouter à ce groupe compact les tribus berbères de la meseta marocaine; qui, elles, ont été plus ou moins profondément arabisées.

Or, le type de la propriété berbère, c'est la propriété collective; on voit, par les indications qui précèdent, l'importance de la coutume berbère. D'après M. Bruno, les biens collectifs des douars seraient plutôt constitués par une prolongation du patriarcat, collectivité à ce point ancienne qu'il est impossible de remonter à l'ancêtre commun et de fixer les droits de chacun; au contraire les tribus et fractions de tribus ont établi leurs droits par conquête. Notons, tout de suite, que la coutume berbère ne connaît pas les habous; l'aumône se fait par don à la djamé, tente destinée à l'enseignement religieux et à l'hospitalisation des malheureux et des passagers.

La tradition coranique, à coup sûr historiquement, et avec de fortes présomptions du point de vue théorique; ne peut être invoquée dans ces larges étendues régies par la coutume berbère:

La tribu a la possession effective; c'est, à notre avis, plus qu'il n'est nécessaire pour lui reconnaître un véritable droit de propriété.

(1) V. carte des populations, par V. PIQUET, le Maroc, planche II. Voir également ABÈS, et le capitaine LE GLAY, *Conférences au centre d'instruction de Meknès*.

4^o Les terres du maghzen ⁽¹⁾ *

Qu'on ne cherche pas à demander au maghzen la distinction basée par le droit moderne sur l'idée de l'Etat, distinction entre le domaine public et le domaine privé : le sultan et ceux qui l'entourent ont des possessions, mais il ne saurait entrer dans leurs traditions que leur sujet puisse avoir sur ce domaine plus ou moins affecté à usage public un droit quelconque ; tout ce qui est maghzen, bêtes, gens et terres, est à la disposition du sultan. C'est précisément ce qui nous a amenés à refuser au sultan la qualité d'administrateur de la communauté musulmane. Sans doute des sultans ont employé les ressources du Bit-el-mal ⁽²⁾ à des travaux publics et notamment à la construction et à l'embellissement des villes. Yakoub-el-Mansour, l'almohade qui fit élever la tour Hassan et la Koutoubia et qui développa Rabat par de magnifiques constructions, se reprochait vivement à sa mort d'avoir épuisé le trésor. Mais ces scrupules sont un des rares exemples que l'histoire ait rapportés.

Les biens du maghzen se sont constitués par voie de spoliation : notamment prises de guerre, confiscations opérées à la mort de grands personnages, ou même de leur vivant lorsqu'ils sont jetés en prison, ce qui serait licite si ces confiscations ne s'étendaient qu'aux biens acquis pendant l'exercice de leurs fonctions, bien réputés provenir d'abus, d'exactions et de concussions ⁽³⁾. Par contre le sultan se dépouille par des concessions à titre gratuit ; il se laisse dépouiller par des empiètements rendus extrêmement faciles par la forme des concessions à titre onéreux. Nous donnerons à propos des biens

(1) Cette catégorie en Algérie est dite terre de beylick. Les terres maghzen en Algérie sont les terres des tribus de Guich.

(2) Proprement, chambre du trésor.

(3) V. MICHAUX-BELLAIRE, l'Islam et l'État marocain. *Rev. Monde Musulman*, vol. VIII, 1909, p. 332.

habous une notion succincte du droit de clé ou de ce contrat d'embellissement par lequel l'usager construit et s'installe. Il y a eu des tentatives de réformes : en 1895, Moulay-el-Hassan ordonne aux oumanas-el-mostafad chargés d'administrer ces biens, de les inscrire sur un registre ; mais ces inscriptions n'ont que la valeur d'un renseignement, étant faites sans publicité ni garantie d'aucune sorte. En réalité, les biens du maghzen étaient dans un état voisin de l'anarchie et on n'a pas oublié les efforts que le service de contrôle de la Dette fit pour protéger ceux de ces biens qui formèrent le gage de l'emprunt de 1910.

Les sultans ont fait soit par faveur, soit dans un but politique, des concessions à titre gratuit dont il importe de marquer le caractère, cette origine se retrouvant assez souvent dans les questions immobilières. Ces concessions : « tenfida » ne sont d'ailleurs pas comparables à l'Iqtaa traditionnelle que le chef de la communauté pourrait faire au moyen de biens sans maîtres ou de biens conquis. La tenfida est un acte gracieux dont il est bien difficile de distinguer la valeur juridique : les termes sont équivoques ; les intéressés prennent soin de faire renouveler par chaque sultan la mesure qui les gratifia.

Au milieu des tribus les sultans ont constitué au profit de chorfa, sur l'appui desquels ils peuvent compter, des enclaves dont le « bénéfice » est assuré à ces familles : c'est l'« azib », concession arbitraire essentiellement révocable dont l'origine est assez curieuse. L'azzab, homme étranger à la tribu, est venu pour cultiver ou faire paître, seul et sans femmes (azzab veut dire célibataire), et pour ne pas être molesté, il se met sous la protection des chorfa, qui à leur tour, en échange de leur concours politique, obtiennent du sultan une investiture toute spéciale. Cette institution date de Moulay-Ismael ; elle lui parut indispensable pour lui assurer au milieu de ces tribus toujours prêtes à la guerre des éléments favorables. L'azib est une concession héréditaire et le chérif y per-

çoit les impôts coraniques, zekkat et achour ; les habitants de l'azib sont dans la condition de serfs ; s'ils sont affranchis de la naïba et de la harka à l'égard du sultan, ils sont sous la dépendance absolue du moqaddem, qui représente le chérif, qui distribue semences et aliments, fait vendre les récoltes, perçoit zekkat, achour, hédiya, et juge les différends. Quand l'azzab meurt, le chérif recueille sa succession comme héritier aceb (universel), le fils de l'azzab est le plus souvent obligé de continuer à travailler, quand le dahir contient la formule « jusqu'à extinction de la race ». Enfin, le chérif ne peut ni vendre, ni engager, ni habouser l'azib. Institution extrêmement ingénieuse, expliquée par l'importance politique et religieuse des chorfa.

Les sultans ont également constitué en biens maghzen des pâturages immenses, adir, pour l'entretien du nombreux cheptel et notamment pour l'élevage des mules qui leur étaient nécessaires. Gérés par un fonctionnaire plus ou moins scrupuleux, ces adirs ont été souvent dilapidés par des concessions plus ou moins justifiées. — Souvent aussi c'étaient les propres représentants du maghzen qui vendaient les biens dont ils avaient la garde, et l'administration du Protectorat eut une tâche énorme pour remettre un peu d'ordre dans ces choses ; elle obtint en particulier l'annulation des actes frauduleux de Moulay-Hafid. Là encore la plus grande prudence s'imposait en raison des situations de fait qui s'étaient établies, notamment au profit d'Européens.

5° Terres de tribu de Guich

Au cours des nombreux conflits armés qui forment l'histoire du Maroc, le maghzen a souvent transplanté des tribus, soit pour les fractionner et en diminuer la puissance, soit pour les récompenser et s'en assurer le concours à tout moment. Les tribus dites de guich de-

vaient au sultan le service militaire; leur répartition est des plus arbitraires ⁽¹⁾. Citons simplement les principaux Djioûch: Guich Ehl Sous (des gens du Sous); guich des Oudaïa; guich des Cheraga; guich des Oulad Djama; guich des Bouakhar; guich er Rifi à Tanger. Les moins anciennes de ces tribus ont plus d'un siècle d'installation; la question qui se pose est de savoir quels sont les droits respectifs du maghzen et des tribus de guich sur les territoires qu'elles occupent. A la vérité, ces terres ont été attribuées par le sultan avec des origines très diverses, soit que le maghzen fût déjà propriétaire, soit qu'il confisquât les terres d'une tribu révoltée (cas le plus fréquent) ⁽²⁾.

Ces terres de guich font incontestablement partie du domaine du maghzen; cela est si vrai que par un abus étrange, le maghzen, après avoir concédé ces terres, les a en quelque sorte reprises pour en faire l'objet de concessions particulières, d'où la présence d'enclaves melk dans ces territoires. Ailleurs, il y eut simplement concessions de menfaa (usage), ce qui est plus compréhensible. Parallèlement et d'une manière beaucoup plus générale, les pachas de chaque guich laissaient tomber en désuétude le partage périodique qui était le signe de la précarité de l'occupation. Des familles, à la suite de longues et paisibles occupations, ont pu obtenir des hodjadj (reconnaisances de droit) et établir des moulkias. C'est ce qui s'est passé surtout au guich établi aux alentours de Tanger, fameux par les abus qui s'y sont manifestés.

(1) En Algérie on trouve de même des tribus militaires installées sur des terres dites « maghzen ».

(2) Le cas se présente également de terres appartenant à des particuliers qui, moyennant redevance, acceptèrent (bon gré mal gré) l'installation du guich. Ces redevances payées par le maghzen ou par les occupants, sont tombées en désuétude. Mais il est une règle, conforme au droit musulman qui ignore l'usucapion: le maghzen ne prescrit pas, de même qu'on ne peut prescrire contre lui. Dans ces cas on se trouve plutôt en présence d'un contrat de gza, sauf pour le maghzen à acquitter la redevance et, en équité, à tenir compte au légitime propriétaire de la plus-value; mais avec droit pour le guich de continuer à jouir de la terre, pour les raisons que nous donnons ci-dessus. Il est vrai que ces règles relatives à la prescription sont très discutées.

Peut-on imaginer une revendication contre ces propriétaires abusifs, soit qu'ils aient pour titre une *tenfida* de régularité douteuse (notamment celles qui ont été délivrées sous Moulay Hafid), soit qu'ils aient constitué leurs titres avec la complicité des représentants du sultan (pacha du guich, caïd, cadi, etc.) ? Je ne le crois pas. Des mutations sont intervenues, la recherche des responsabilités est illusoire ; enfin il y a un gros intérêt économique à ne pas remettre en question les droits qui se sont établis, fussent-ils strictement en contradiction absolue avec la domanialité de cette catégorie de terres, avec l'institution du guich, avec le partage périodique, avec le caractère imprescriptible des droits du maghzen.

La question est plus générale. La mission des tribus de guich a pris fin ; leur concours militaire a cessé d'être indispensable au sultan, la plupart sont installées dans un pays parfaitement pacifié, où elles n'auront jamais à prendre les armes à titre de « couverture indigène ». Dès lors, ce ne sont plus que des locataires du domaine ; plus d'appropriation privative possible, le maghzen est le légitime propriétaire qui doit exiger une redevance.

En fait, même si le maghzen revendiquait la propriété, il est certain que nous aboutirions simplement à une reconnaissance théorique de cette propriété (les occupants auraient, d'ailleurs, beaucoup de peine à la comprendre et à l'admettre), mais jamais le maghzen ne recouvrerait la disposition de ses terres. Les tribus ne peuvent être évincées : il y aurait là une véritable expropriation que rien ne justifierait et qui troublerait profondément les esprits ; ces tribus ont là leurs *mechtas* (habitations fixes), leurs cimetières, leurs silos ; elles travaillent la terre, elles l'ont souvent améliorée et en fait il n'existe pas d'autres terres qui puissent leur être concédées. Même avec des compensations territoriales, ces tribus invoqueraient le contrat ancien qui les lie au maghzen et qu'elles n'auraient nullement rompu.

Le maghzen conserve, il est vrai, un droit indiscutable

de tutelle et c'est cette tutelle qui va lui imposer de rechercher non pas dans quelle mesure sont reconnus les droits de propriété des tribus du guich, mais sous quelles garanties doit s'accomplir la transformation en propriété privée de cette propriété collective. Nous en revenons ici au problème général que nous aborderons dans un chapitre ultérieur.

6° Terres des tribus de naïba

Nous ne mentionnons cette catégorie qu'en raison de la distinction traditionnelle entre les terres des tribus du guich, qui fournissent le service militaire, et les terres des tribus de naïba, qui paient sous ce nom le kharadj, impôt foncier des terres de conquête. En réalité, toutes les tribus soumises à l'autorité du sultan paient ou plutôt payaient sous ce nom, non pas un impôt, mais un tribut n'ayant qu'un lointain rapport avec le kharadj. Leurs terres sont des terres de propriété collective (v. supra); ces tribus payaient la naïba quand elles ne se sentaient pas assez fortes pour résister au sultan.

7° Biens *Habous* ou *Ouaqef*

Cette catégorie de biens exigerait une étude spéciale, et il n'entre pas dans notre plan de refaire les travaux savants qui ont élucidé cette question. Mais nous ne pouvons nous dispenser de donner quelques explications sur cette forme spéciale de la propriété, tant à cause de son caractère qu'à cause des démembrements auxquels les habous ont donné lieu. Précisément, ces contrats de très longue durée, ou perpétuels, donnant naissance à des droits réels, se reproduisent souvent au Maroc à propos de biens maghzen et il convient de leur consacrer une description sommaire pour essayer de tracer un tableau à peu près complet de la propriété foncière indigène. Nous y sommes, d'ailleurs, obligés par les termes mêmes du

dahir sur la propriété foncière qui soustrait à la législation nouvelle ces « droits coutumiers » et leur laisse le caractère musulman.

La définition du habous par le dahir du 2 juin 1915 a. 73 : « bien immobilisé par le fondateur musulman et dont la jouissance profite aux catégories de bénéficiaires qu'il désigne » ne comporte pas une précision suffisante pour donner une idée complète de cette fondation musulmane qui affecte des caractères divers. En réalité, cette fondation comporte au profit d'un établissement religieux, existant ou à créer, l'usufruit, la jouissance immédiate (habous public), ou après disparition de dévolutaires particuliers successifs (habous privé), le fonds demeurant la propriété, mais la propriété inaliénable, incessible, imprescriptible du constituant. De là l'expression très imagée de bien habous : emprisonné, ou de bien ouaqef : arrêté, immobilisé. La formule du constituant est : cette terre est immobilisée à jamais en faveur de.... et la règle religieuse s'exprime très fortement : A celui qui aura changé la destination, Allah demandera compte. Seuls les habous publics, comme les biens du maghzen, nous fournissent au Maroc l'exemple de concession à des particuliers de ces droits de menfaa, droits d' « utilisation » que nous aurons à analyser et qui, d'ailleurs, se reproduisent sous le nom d'Ana en Algérie, d'Enzel en Tunisie, de Kholou en Egypte (1).

(1) On s'est demandé si la constitution du habous relevait du statut réel ou s'il s'agissait là d'une transmission héréditaire d'une nature spéciale : faut-il y voir une aliénation entre vifs ou une dévolution de la succession ? La jurisprudence tunisienne en fait exclusivement une dépendance du statut réel ; au contraire, les tribunaux en Algérie et la Chambre civile de la Cour de Cassation traitent les habous comme un mode particulier de transmission successorale (un immeuble francisé peut être constitué habous, les juges indigènes restent compétents et un cadi dresse un acte pour un immeuble français). Abou Hanifa voulait que la constitution de habous fût sanctionnée par le cadi (ce qui fut repoussé par les malekis), car il y voyait une disposition testamentaire soumise aux conditions de validité habituelle. « Or, explique M. M. Morand, c'est là justement ce qu'ont voulu éviter les constituants. C'est afin que l'acte consenti par eux ne pût être traité comme une disposition testamentaire qu'ils dissimulaient leur intention. » M. Morand s'appuyant sur le droit musulman, range la constitution de habous parmi

Le rôle politique et social des habous au Maroc a été considérable : en l'absence de toute administration régulière, en raison des troubles constants et de cet état de guérilla, sinon de guerre qui existait entre les tribus ou entre les tribus et le sultan (il faut, d'ailleurs, reconnaître dans cet entraînement séculaire à la guerre la remarquable habileté des dissidents à défendre contre nous leur indépendance), il était inévitable qu'une organisation se révélât pour des œuvres d'intérêt public ; elle prit naturellement un caractère religieux, le Coran étant la seule base de la société et c'est grâce aux capitaux ainsi réunis dans une intention pieuse que purent s'édifier et subsister mosquées, medersas, moristans (hôpitaux pour les fous principalement), aqueducs et canalisations d'eau avec fontaines, abreuvoirs, indispensables aux villes, quelquefois ponts et ouvrages nécessaires à la viabilité.

les droits réels, et il semble bien qu'on ne puisse l'envisager autrement : les démembrements de ces habous que nous étudions ont indiscutablement ce caractère et la législation marocaine nouvelle s'est définitivement prononcée en ce sens. Il est vrai qu'en fait le constituant peut avoir le plus souvent pour but d'écarter la loi successorale coranique, d'empêcher la dilapidation de ses biens, d'éviter les confiscations.

Les jurisconsultes n'ont reconnu le habous qu'à la longue : on a invoqué un hadith, ignoré d'Abou Hanifa et admis par Abou Youssef. Amar ben el Khattab était désireux de faire d'une terre acquise à Kheïbar un usage qui fût agréable à Dieu : « Frappe-la de séquestre, répondit le prophète, afin qu'elle ne puisse être vendue, ni donnée, ni recueillie en héritage et affecte ses revenus aux pauvres. » (Hadith relaté dans le *gahih* d'El Bokhari, trad. Houdas et Marçais. t. II, p. 259.) Les exemples de habous furent surtout recueillis à Médine, et Malek Ibn Anas, fondateur du rite maleki, s'inspire de la coutume de Médine. En réalité, le habous n'a qu'une faible légalité intrinsèque (Mercier) et les jurisconsultes y ont vu surtout le moyen de créer la fondation. Cette fondation a la personnalité juridique sans intervention des pouvoirs publics ; elle peut bénéficier de l'ensemble des biens du donateur ; elle peut être ajournée par la réserve de jouissance au profit du donateur et de certains de ses héritiers ; enfin le caractère du Habous est d'être inaliénable. Voici les conditions que nous relevons en droit ottoman (biens wakoufs, ou terres *meveoufées*) : le constituant doit être capable, non interdit ; le bien doit être certain (créances et obligations exceptées) ; le bien immeuble doit être la propriété absolue du constituant ; le but doit être pieux. Le bien wakouf est hors du droit commun.

M. Saleilles, in la *Personnalité juridique*, caractérise le habous : « Voilà la fondation au sens technique du mot ; c'est celle qui consiste dans un patrimoine indépendant et autonome constitué en vue d'un but statutaire et ne fonctionnant qu'en vue d'un but à remplir, appartenant ainsi idéalement à une entité idéale représentative de l'affectation donnée à la propriété. »

Les habous donnèrent sous les Almohades et sous les Mérinides des résultats dont nous pouvons apprécier l'importance par les monuments de cette époque, notamment à Fez, grand centre de l'institution. Mais ces richesses formaient une proie trop facile pour l'autorité sans limite des sultans qui, invoquant leur droit de tutelle comme chefs de la communauté islamique, ne tardèrent pas à commettre les abus les plus scandaleux (1). Comme dans les autres branches de l'administration du maghzen, ce sont les derniers règnes qui se signalèrent à cet égard et portèrent un dernier coup à ce domaine jadis si riche, aujourd'hui dilapidé, amoindri par des concessions de l'autorité, par des concussions des administrateurs, par des empiètements particuliers. Le sultan s'attribue la prérogative de faire des concessions à titre personnel (ten-fida) et d'autoriser des échanges. Chaque nadhir imite l'exemple impérial : la plupart du temps, même s'il est honnête, il lui est impossible de gérer, il se débat dans une situation économique inextricable, caractérisée par l'absence de tout fonds de roulement, de tout fonds de réserve. Le cadi, qui devrait contrôler cette administration, s'en désintéresse ou se fait le complice ; les adouls qui dressent les actes par ordre du nadhir, les receveurs de rentes sont entièrement à la discrétion du nadhir. Le nadhir honnête n'a aucun moyen de faire prospérer ce domaine ; le nadhir négligent, le nadhir malhonnête ont toute liberté de laisser le désordre s'accroître ou de se livrer aux opérations les plus scandaleuses.

La doctrine maléki avait été bien inspirée en condamnant comme contraire au chraa la constitution sur les biens habous de ces droits réels à durée illimitée. En raison de l'indétermination de l'objet, ces conventions offrent aux usagers la possibilité de s'approprier l'immeuble ; en tout cas, elles privent la fondation de la plus-value

(1) Voir dans LÉON L'AFRICAIN, la description de Fez et l'histoire des ventes de biens habous par le « roy fort nécessaire d'argent ».

des terrains et des bâtiments. Concéder le droit de menfaa, c'est concéder le droit d'usus et de fructus, avec faculté de le céder, alors que l'intifa est un droit d'usage et de jouissance temporaire, personnel et incessible.

Le gza est le plus ancien de ces droits ; au ix^e siècle il est de pratique courante ; au contraire, la guelsa prend naissance au xiv^e siècle et son développement coïncide avec la période où les habous périlissent. Nous ne saurions entrer dans l'analyse juridique de ces droits, car nous ne pouvons que laisser les études de droit musulman aux arabisants ⁽¹⁾ ; il est indéniable que la pratique du gza a été influencée par la vieille théorie du kharadj, redevance perpétuelle au profit de la communauté musulmane ; pour un même fonds ces diverses formes de contrats se superposent d'ailleurs au hasard des vicissitudes de ces malheureux biens habous et il en résulte des situations inextricables.

Le gza, c'est le contrat basé sur la vivification de la terre ; mais le preneur est propriétaire des constructions ou des plantations dont il est l'auteur ; il y a deux propriétés, le tréfonds aux habous, les immeubles de la surface au preneur. On cite l'exemple de terrain vague, inondé par les eaux et transformé en merdja, où encore peuplé de jujubiers improductifs. Le nadhir n'a aucun capital pour mettre le terrain en valeur ; théoriquement, cette association avec un exploitant est une formule économique heureuse ; l'erreur consiste à avoir constitué au profit du preneur un droit réel, indéterminé dans sa durée et bien souvent dans son objet ⁽²⁾. Le gza est connu également sous le nom d'istidjar ; il peut avoir une durée limitée ⁽³⁾, et s'applique spécialement aux terrains nus.

(1) Voir l'ouvrage de M. L. MILLIOT, *le Démembrement des Habous*.

(2) En Tunisie le gza, sous le nom de djadariya, a été prohibé depuis 1293. En Egypte on le retrouve sous le nom de hakr.

(3) Il en est ainsi à Salé ; grâce à l'administration d'un cadî énergique, il n'a pas été constitué de guelsa, et les contrats de gza ont la durée type de vingt ans. Dans ce cas, d'ailleurs rare, si le locataire vend ses constructions, le propriétaire du tréfonds exerce le droit de chefa et la vente est annulée ; en somme le preneur est exposé à ne recevoir que le prix des matériaux après démolition.

La guelsa est l'usufruit dont le preneur est titulaire à perpétuité, dans un atelier, dans une fabrique, dans une boutique. L'exemple courant est celui du moulin ; à Fez il y a des centaines de moulins habous (1) ; la plupart du temps, le preneur a installé à ses frais les vannes et les meules ; la redevance qu'il paye aux habous est dérisoire. Bien plus, comme pour le gza, il transmet son droit par voie de succession, par voie d'aliénation à titre gratuit ou onéreux. C'est qu'il a la menfaa et non pas l'intifa qui est un droit personnel et incessible comme l'est celui de l'habitant d'une zaouia, d'une medersa, d'un ribath. Nous reconnaitrons donc, superposés, le droit de pleine propriété, la « raqaba », aux habous, et la menfaa, droit réel d'usage au preneur établi à perpétuité. On cite même des exemples où la guelsa s'est formée à l'insu du véritable propriétaire : il suffit que le preneur ait installé la boutique, le matériel de menuiserie pour qu'à l'expiration du bail il puisse en réclamer la continuation, tout en étant d'ailleurs tenu de son côté à demeurer dans les lieux. En dernière analyse, il semble bien qu'aux yeux des Marocains la rémunération du capital-propriété (2) devait être très inférieure à la rémunération du capital-outillage, sans doute à raison du faible peuplement des villes (les villes de Fez et de Merrakech ont été conçues pour une population très supérieure à la réalité), sans doute aussi à raison de l'insécurité du droit du propriétaire exposé aux confiscations, aux revendications abusives, aux exactions d'un pacha tout-puissant. En d'autres termes, nous constatons dans la mentalité indigène au Maroc une dépréciation très marquée de la nu-propriété immobilière par rapport aux meubles nécessaires à la vie courante (nomadisme) ou aux matériels d'exploitation et aux plantations.

(1) D'après le Rond-Elqartas on comptait déjà au XIII^e siècle (fin des Almohades) à Fez plus de 472 moulins, 477 fondouks (magasins ou auberges ; 116 teintureriers ; 136 fours à pain ; 9.082 boutiques, etc.

(2) Le loyer doit être minime ; le quantum est fixé une fois pour toutes et le propriétaire ne peut l'augmenter ; le propriétaire ne peut contraindre le preneur à enlever son installation (divers commentateurs).

La zina (embellissement) est une modalité de la guelsa qui consiste à garnir le local de matériel meublant, vitrines ou accessoires. En l'absence de toute disponibilité au budget des habous, les locataires des habous ont nécessairement pris à leur charge les frais d'entretien, et on se doute de ce qu'ils peuvent être en raison du caractère sommaire de la construction indigène, même dans les villes. A l'expiration du bail, le nadhir ne pouvant rembourser les « impenses nécessaires », consent à titre d'indemnité le contrat de zina et à son tour le preneur fera argent de ce droit de zina, en sorte que dans le même immeuble la guelsa d'origine sera compliquée de droits de zina appartenant à des tiers. Signalons en passant la merveilleuse aptitude de l'esprit marocain aux participations, aux pourcentages théoriques, là où notre conception réaliste exige des signes concrets, et donne toujours à la propriété une représentation visible. Sur quoi avons-nous basé l'immatriculation ? Sur un bornage ; il y a une figuration minutieuse du terrain sur le plan annexé aux descriptions. Le musulman au contraire n'éprouvera aucune hésitation à s'engager pour une fraction, le $\frac{1}{2}$, le $\frac{1}{3}$; il suffit de jeter les yeux sur les multiples contrats agricoles, formés, ne l'oublions pas, avec de pauvres fellahs illettrés, et cependant basés sur le $\frac{1}{5}$, sur le $\frac{1}{2}$, etc.

L'istighraq (illimitation) est spécial au cas où l'immeuble menace ruine. Il faut le reconstruire. Le preneur fait les frais et devient titulaire du droit réel, pour une très longue durée. Pour être licite ce contrat devrait être limité à la durée admise pour les baux des habous : 50 à 70 ans ; en fait, font observer certains commentateurs, l'istighraq est une véritable vente, car à l'expiration du contrat le preneur aura toujours accompli des réparations nouvelles ; les habous n'ont et n'auront jamais de disponibilités pour amortir les travaux et libérer leur bien ⁽¹⁾.

(1) Dans la coutume de Fez l'istighraq exige les actes suivants pour être valable : 1° acte établissant l'état de ruine de la maison ; 2° acte constatant l'impossibilité pour le nadhir de se procurer le capital nécessaire ;

La coutume comporte encore l'orf, la halawa et la ghibta. La ghibta est une prime ou surenchère versée au nadhir pour obtenir la guelsa; la halawa désigne la zina dans certaines régions; enfin l'orf est un terme très général, qui désigne l'ensemble de ces conventions coutumières qui ont pour objet le droit de menfaa. Il est souvent question de droit de clé, meftah ou tasarouta (du mot berbère sarout, clé), mais il s'agit plutôt d'une sorte de preuve par tradition de la clé, au moment de la mise en possession du titulaire des droits; il est remarquable qu'en cas de contestation (et ce cas est fréquent) l'indigène apportera triomphalement la clé de l'immeuble, comme un témoignage indiscutable (1).

Il faudrait, pour prendre une connaissance complète de ces démembrements de la propriété des habous, relever des exemples concrets et suivre dans des textes la dépossession plus ou moins brutale que favorisent tous ces contrats. Cette recherche sort du cadre de notre étude; nous avons voulu seulement dresser une sorte de tableau aussi approché que possible de la condition des biens immobiliers et représenter, au moins schématiquement, le processus qui, il faut bien le dire, aboutit, soit pour une catégorie, soit pour une autre, à une appropriation de la terre. Qu'il convienne de résister à ces abus lorsqu'ils s'exercent sur les biens habous, dont les revenus sont plus que jamais nécessaires aux institutions

3° autorisation donnée par le nadhir au preneur de faire les travaux; 4° expertise de la valeur des travaux; 5° contrat fixant les conditions d'amortissement. Si tous les contrats relatifs aux biens habous avaient été entourés de garanties, la situation aurait été toute différente!

(1) Ces définitions ont été formulées par la commission d'études constituée auprès de la Direction des habous et formée, outre les vizirs intéressés, de deux ouléma de Fez, deux de Rabat et deux de Salé (Déc. 1913-janv. 1914). On trouve dans SALMON (*Arch. marocaines*, T. II, p. 150) un exemple caractéristique: un propriétaire constitue habous le 1/8 de sa maison, au profit de ses enfants, puis d'une zaouya. 1° Les enfants jouissent du revenu sans pouvoir aliéner; 2° les copropriétaires indivis sont à la merci des enfants et ne pourront ni entretenir ni reconstruire. Mais à la dévolution aux mains de la zaouya, la situation s'inversera à leur profit; le nadhir n'aura d'autre solution que d'accepter une somme infime comme rente.

CONDITION DES TERRES INDIGÈNES AU MAROC (ANCIEN RÉGIME)

CATÉGORIES	ZONES PRINCIPALES	ORIGINE	TITRES	DÉMEMBREMENTS ET MODE D'APPROPRIATION INDIVIDUELLE	OBSERVATIONS
1° Terres mortes.	Zones sahariennes au sud de la Moulouya.			Vivification avec autorisation du sultan (?)	Pratiquement négligeables.
2° Terres collectives.	Tribus berbères (région de l'Atlas et parties de la plaine), Tribus berbères islamisées et tribus arabes (rares).	a) Autochtones. b) Déplacements aux dépens d'autres tribus vers la plaine. c) Faits de guerre.	Tradition conservée par la Djemaâ.	Les tribus sont devenues séculières. Allotissements non renouvelés et possession longue et paisible aux mains d'une même famille qui invoque des témoignages et réussit à établir des moukayas.	
3° Terres de tribus de Guich.	Territoires répartis dans l'ensemble du Maroc, par décision du sultan qui installe ces tribus sur des terres d'origines diverses (conquête, biens maghzen, biens particuliers).	Décision du sultan accordant simple jouissance.	Fait de l'installation et service militaire auquel sont astreintes ces tribus.	Allotissements non renouvelés et longue possession.	
4° Terres Maghzen.	Réparties dans l'ensemble du pays.	Conquêtes. Confiscations. Successions en déshérence.	Actes du Maghzen ou récolement prescrit en 1895.	Concessions (teulida). Vzibs au profit des chofa. Empiètements des particuliers. (v. ci-dessous).	
5° Terres Habous.	Régions des grandes villes (pas de habous dans les tribus berbères).	Constitution par le propriétaire.	Actes d'adoul, quittances de redevances ou traditions.	Droits réels le plus souvent indérminés au profit des occupants.	
6° Terres Melk.	Territoires des villes et leurs environs immédiats.	(v. ci-contre; démembrements.)	Teulida, contrats avec les habous. Possession paisible constatée par moukaya.	Insécurité résultant : a) de la facilité de constituer habous; b) des exactions du pouvoir (confiscation). Novation (facultative) par immatriculation soustrayant les biens au droit musulman et fixant les droits réels d'une façon absolue.	Le droit de chefa (ou <i>zn'f'a</i>) protège la propriété indivise.

religieuses et sur les biens maghzens, dont l'état chérifien, fort appauvri, a le plus pressant besoin, cela ne fait aucun doute. Mais il est remarquable de le constater : dans les terres collectives, la longue possession par une même famille — dans les terres de guich, la même possession — dans les terres habous et maghzen, les contrats à formes diverses servent de base à une appropriation justifiable économiquement, mais presque toujours contestable du point de vue du droit.

Ce résumé succinct de la condition des terres marocaines était une étude nécessaire de ce que nous appellerons l'ancien régime. Il y a désormais, depuis quelques années, un changement radical au Maroc ; l'économiste et le juriste ne doivent pas méconnaître ce bouleversement, dont les signes matériels vont nous retenir.

*
x x

La propriété familiale — propriété privée, mais non la propriété collective — est protégée en droit musulman contre l'intrusion d'un acheteur étranger par le droit de chefa ou droit de rachat. Ce droit a été consacré dans la législation nouvelle des immeubles immatriculés, au profit du copropriétaire indivis, comme dans le rite maléki (dahir du 2 juin 1915, a. 25 et sqq.). La législation nouvelle respecte d'ailleurs le droit de priorité qui s'établit entre les divers titulaires de la chefa conformément à la législation musulmane (a. 30).

L'institution de la chefa, qui est très ancienne et admise par tous les rites, a été inspirée par la nécessité de maintenir l'unité familiale dans sa forme matérielle, de protéger contre tout élément étranger le bien commun. C'est en somme une conséquence de cette organisation économique où nous avons déjà montré la famille *lato sensu* comme étant la cellule élémentaire et où la propriété collective répond aux idées traditionnelles. En fait il faut reconnaître qu'au Maroc le droit de chefa est

une menace qui forme un frein véritable aux tentatives de dispersion des biens. Elle mérite à ce titre d'être mentionnée comme un principe indiscutable, destiné tout au moins à retarder le morcellement.

Le rite hanefi seul donne le droit de chefa, non seulement au copropriétaire indivis, mais encore au voisin et au copropriétaire d'un droit réel. « L'attribution au plus » proche voisin du droit de pratiquer ce retrait, dit « M. M. Morand, ne peut guère se justifier que par cette » idée que les divers propriétaires d'une région déter- « minée ont vraisemblablement une même origine et se » rattachent à un auteur connu. Il nous paraît certain, » également, qu'il s'agit là d'une institution conçue dans » l'intérêt de la famille, destinée à lui permettre d'assurer » les respects de ses droits et la défense de ses intérêts. » Mais puisqu'il est impossible de voir dans ce droit de » chefa une survivance du droit, sinon exclusif tout au » moins plus fort, qui aurait appartenu à la communauté » sur les biens (puisque'il peut être exercé sans qu'il y » ait communauté de biens), il n'est à notre avis d'autre » justification de l'existence et de la persistance de ce » droit de retrait que celle-ci : il s'agit d'une institu- » tion qui s'est formée et qui s'est développée à une » époque où il n'est pour l'individu d'autre autorité » comme d'autre garantie que celle de la famille et qui » est née de cette situation. L'individu ne peut jouir » paisiblement de ses acquisitions sans la protection de » la famille, et cette protection, la famille la doit à chacun » de ses membres (1) ».

La chefa est illustrée par l'histoire de l'affranchi du prophète, Abou Rafi, qui vint offrir à Sad ben Abou Waqqas la vente des deux chambres qu'Abou Rafi a, dans la maison de ce dernier, avant de conclure marché avec un étranger. Malekis, Chaféïs, Hanbalis s'accordent à voir dans cette chefa un moyen d'éviter le morcellement

(1) MORAND, op. citato.

foncier, alors qu'Hanéfis conservent la vieille idée du droit supérieur de la communauté islamique et l'accordent au voisin. En d'autres termes, le rite hanéfi en fait un fondement de la propriété collective originelle, avec permanence au profit du détenteur de biens appropriés, alors que les autres rites, sans doute effrayés par ce droit exorbitant et par l'entrave qu'il apporte à l'exercice du droit de propriété, en font simplement un privilège du propriétaire indivis, ce qui nous fait passer du domaine de la propriété collective dans le domaine de la propriété privée. A la vérité, cette restriction au droit du propriétaire a, en fait, chez les musulmans, un gros intérêt en raison de la facilité avec laquelle, nous l'avons déjà signalé, se forment des participations.

L'accession d'un étranger à la propriété indivise peut avoir plusieurs inconvénients; le danger immédiat est la faculté pour l'acheteur intrus d'exiger le partage. Le hadit traditionnel dit : « Le droit de chefa appartient au copropriétaire qui n'a pas partagé et pris séparément sa part ⁽¹⁾. » Mais est réputé titulaire de la chefa (chafi), le bénéficiaire d'un droit réel d'un accessoire du sol (par exemple le copropriétaire de la maison est chafi pour la propriété du sol, même s'il n'a aucune part à la propriété du sol et réciproquement). Cette extension est justifiée par la facilité avec laquelle les musulmans admettent des droits de propriété distincts pour le sol, pour les constructions ou les plantations, ou encore pour le chemin ou la prise d'eau. Par contre, sont écartés les non-propriétaires (locataire, usufruitier ou administrateur d'un habous). Il existe des préséances entre les chafis, la renonciation de l'un entraînant d'ailleurs pour les suivants le droit d'exercer la chefa; par contre, une fois le droit de chefa exercé, les autres chafis n'ont de recours que contre le chafi qui a opéré le retrait.

(1) Nous ne parlons pas d'autres hadits attribuant le droit au voisin, puisque le rite maleki, seul suivi au Maroc, ne les admet pas.

La chefa est un droit personnel, transmissible aux héritiers, mais incessible à titre gratuit ou onéreux ; cela n'a pas besoin d'être justifié. De même la chefa ne s'exerce qu'en cas de transfert de propriété à titre onéreux : pas de chefa en cas d'héritage, de donation ou de legs. D'autre part, le mechfou (objet de la chefa) doit être acquis à titre définitif et onéreux : pas de chefa tant que le transfert de propriété n'est pas complet. Le chafi a en principe des délais limités pour exercer son droit et pour payer le prix (trois jours) ; le code des immeubles pose le principe du remboursement du prix de vente, des améliorations et des loyaux coûts de contrat (a. 25). En fait le rite maléki tourne la difficulté de la valeur des améliorations réalisées par l'acheteur du mechfou en instituant un délai (un mois, sauf excuse) qui tient en suspens le droit de l'acheteur et le constitue de mauvaise foi s'il modifie le fonds. Et la notification faite officiellement au chafi lui retire tout délai. Il existe, bien entendu, des moyens de procédure pour éluder la chefa ; le rite maléki, toujours rigide dans ses solutions, permet de réprimer ces fraudes, dont en Égypte et en Tunisie on a eu des exemples retentissants.

La chefa, comme il est d'ailleurs écrit au code des immeubles immatriculés, est un droit de préemption (a. 25). L'acheteur est devenu propriétaire et le chafi est son ayant droit. Le transfert de propriété est subordonné au paiement du prix de vente (1).

(1) Le droit de chefa pourrait être comparé au retrait lignager de notre ancien droit qui autorise un proche parent à reprendre d'un acheteur le bien de famille aliéné, sous réserve du remboursement du prix (aboli par le décret du 19-23 juillet 1790), ou encore au droit de retrait de voisinage (au profit des habitants de la localité) et au droit de retrait féodal (au profit du seigneur), également abolis en 1790. Enfin signalons le retrait successoral (a. 841 du Code civil), institué en cas de cession de droits successifs, à titre onéreux et au profit d'un étranger : ce droit est exercé par les cohéritiers (légitimes, successeurs irréguliers universel ou à titre universel), contre quiconque n'est pas appelé au partage en qualité de successeur universel, par exemple le légataire particulier. Mais le retrait ici substitue simplement le nouvel acquéreur à l'ancien ; il a un effet rétroactif.

Il semble qu'au Maroc, à la différence de ce qui s'est passé en Algérie, le droit de chefa doit continuer à s'exercer intégralement. Au lieu de le ramener à n'être plus que le retrait successoral français, le Protectorat a aperçu, dans la chefa, un moyen de protéger la propriété indigène contre la spéculation, ou même contre le passage des immeubles aux mains des Européens. Nous avons tenu à donner, en appendice au tableau des terres, cet aperçu d'une particularité essentielle à la propriété immobilière indigène, parce qu'elle a une importance économique de premier ordre, parce qu'elle nous révèle les tendances présentes de la politique foncière du Protectorat français : maintenir, autant que possible, la propriété indigène, collective ou privée ; n'autoriser la colonisation qu'avec une grande circonspection ; tout subordonner aux facilités que peuvent donner, pour les progrès de la pacification et pour les besoins des traditions chérifiennes, les principes d'une politique indigène fondée sur le maintien, parfois plus apparent que réel, des formes et des règles de l'ancien maghzen marocain.

Loin de nous la pensée de critiquer une méthode dont, au début de cette étude, nous avons proclamé la nécessité ; nous avons insisté sur l'utilité des études sur la civilisation musulmane, connaissances linguistiques, connaissances de droit et de principes religieux : peut-être, à cet égard, notre modeste exposé présentera-t-il l'intérêt d'un résumé pratique ⁽¹⁾.

Mais il était nécessaire de marquer l'un des traits de l'œuvre du Protectorat, au moment où, après le schéma de ce que nous appellerons l'ancien régime, nous sommes amenés à définir la tâche énorme entreprise par les Français depuis 1912, et les résultats obtenus.

(1) Sur ce point, la création de l'Ecole supérieure de Langue Arabe et de Dialectes Berbères, conçue par M. Nehlil sur un plan très vaste (histoire, coutumes, législation, langue), n'a pas donné les résultats espérés. Le nombre des élèves est restreint.

DEUXIÈME PARTIE

LES PREMIERS EFFORTS DU PROTECTORAT FRANÇAIS

L'ŒUVRE DU PROTECTORAT FRANÇAIS

ET LE DROIT NÉ DE LA GUERRE

CONSÉQUENCES TOUCHANT LE RÉGIME FONCIER

Entre l'ancien gouvernement marocain, le « maghzen faible », suivant l'expression consacrée ⁽¹⁾, et le Protectorat français, il y a une solution de continuité. Sans doute le sultan, l'émir-el-moslemin ⁽²⁾, personnifie toujours, assisté de son maghzen, l'autorité des chorfa filali ; mais, si l'on excepte la personne du chef de la communauté, si l'on excepte la forme extérieure des actes du gouvernement, il n'y a plus aucun trait commun avec ce maghzen des derniers sultans, vivant d'expédients, d'abus, de dilapidations éhontées, donnant le spectacle de tous les scandales. Le Protectorat a établi la notion des droits et des obligations de l'Etat ; le Protectorat a substitué au bon plaisir des sultans la tutelle étroite d'une administration toute française. Le grand-vizir contresigne les dahirs du sultan, mais c'est le commissaire résident général qui les approuve et les promulgue ; il dirige tous les services administratifs ; il a le commandement en chef des forces de terre et la disposition des forces navales (Décret du 11 juin 1912, a. 2).

⁽¹⁾ Par opposition au « maghzen régulier » des grands sultans, où règles et traditions étaient particulièrement respectées.

⁽²⁾ Nom pris par Yousouf-ben-Tachfin et transcrit ainsi par les Français du XII^e siècle : le Miramolîn.

Il y a plus : la guerre de 1914-1919 et la victoire qui l'a couronnée ont modifié le statut international du Maroc. Comme par une solennelle immatriculation, une purge générale s'est opérée de tous les actes diplomatiques qui limitaient la souveraineté du sultan ; l'acte d'Algésiras est caduc ; la France est maîtresse souveraine dans l'exercice de son Protectorat (1), et seuls les Anglais et les Améri-

(1) Seul le statut de Tanger, aujourd'hui ville internationale, est encore en suspens. Nous donnons, ci-après, le texte de la Section V du traité de paix :

DISPOSITIONS SPÉCIALES AU MAROC

1^o L'Allemagne renonce à tous droits, titres ou privilèges résultant à son profit de l'Acte d'Algésiras du 7 avril 1906, des accords franco-allemands du 9 février 1909 et du 4 novembre 1911. Tous les traités ou arrangements passés par elle avec l'Empire chérifien sont tenus pour abrogés depuis le 4 août 1914. En aucun cas l'Allemagne ne pourra se prévaloir de ces actes et elle s'engage à n'intervenir en aucune façon dans les négociations qui pourront avoir lieu entre la France et les autres Puissances relativement au Maroc.

2^o L'Allemagne déclare accepter toutes les conséquences de l'établissement, reconnu par elle, du Protectorat de la France au Maroc, et y renoncer au régime des capitulations. Cette renonciation prendra date du 3 août 1914.

3^o Le Gouvernement chérifien aura une entière liberté d'action pour régler le statut et les conditions de l'établissement des ressortissants allemands au Maroc. Les protégés allemands, les censeux et les associés agricoles allemands seront considérés comme ayant cessé, à partir du 3 août 1914, de jouir des privilèges attachés à ces qualités pour être soumis au droit commun.

4^o Tous droits mobiliers et immobiliers de l'Etat allemand dans l'Empire chérifien passent de plein droit au maghzen sans aucune indemnité. Tous les droits appartenant à des Allemands seront vendus aux enchères publiques ; le prix de la vente sera versé au Gouvernement chérifien et viendra en déduction des sommes à payer par l'Allemagne pour réparation des dommages de guerre. L'Allemagne devra désintéresser les propriétaires allemands. Les droits miniers qui seraient reconnus à des nationaux allemands par le Tribunal arbitral, institué en vertu du règlement minier marocain, seront l'objet d'une estimation qui sera demandée à l'arbitre ; ces droits suivront ensuite le sort des biens appartenant aux Allemands au Maroc.

5^o Le Gouvernement allemand assurera le transfert, à des personnes désignées par le Gouvernement français, des actions qui représentent la part de l'Allemagne dans le capital de la Banque d'Etat du Maroc. La valeur de ces actions sera remboursée aux ayants droit par l'Allemagne ; ces sommes viendront en déduction des sommes à payer par l'Allemagne pour réparation des dommages de guerre.

6^o Les marchandises marocaines bénéficieront, à l'entrée en Allemagne, du régime appliqué aux marchandises françaises.

cains ont persisté à maintenir les Capitulations en faveur de leurs nationaux et de leurs censaux (1).

Révolution économique profonde, décisive ; novation juridique moins apparente, mais, à notre avis, aussi caractérisée, surtout si l'on envisage le droit public marocain. Que le régime foncier indigène en subisse les conséquences, c'est ce dont on ne saurait douter. Pour le juger du point de vue islamique, nous ne croirons pas nous tromper en disant que, désormais, le sultan remplit sa tâche de chef de la communauté. Auparavant il était le tyran besogneux et égoïste ; il est aujourd'hui le dépositaire d'une autorité organisée. Mais cette autorité elle-même n'a plus le caractère traditionnel : ce n'est plus celle du chef qui a conquis des territoires, qui les a assignés, qui a conservé le domaine éminent, et qui, en échange de certains services, exige des prestations ou maintient certains droits. Le sultan est un souverain du droit public moderne. Chaque vizir (2) travaille dans sa *beniqa* (pièce rectangulaire), entouré de ses secrétaires, accroupis comme lui sur les tapis merveilleux, de ses *fouqaha* (versés dans l'exégèse coranique), de ses *moghaznia* (serviteurs armés ou non), et les formules chères aux lettrés, qui constituent pour les pièces chérifiennes une langue assez spéciale, revivent dans les actes modernes. De même, dans chaque ville, les pachas installés sous une arcade rendent la justice publiquement (3). Mais

(1) Deux dahirs du 5 août 1914 ont aboli les capitulations à l'égard des Allemands au Maroc et ont retiré l'exequatur à leurs consuls. Deux dahirs du 13 août ont pris les mêmes mesures à l'égard des Autrichiens. Les autres puissances ont fait des renonciations officielles aux avantages que conféraient leurs traités avec le Maroc, ou, n'ayant point de traités, ou encore n'étant pas parties à la convention de Madrid, ont reconnu l'installation des tribunaux français, fait accompli le 15 octobre 1913. (V. BERGE, p. 150.)

(2) Il n'y a que quatre vizirs : le grand vizir, le vizir de la justice, le vizir des domaines, le vizir des *habous*.

(3) Les juridictions *maghzen* ont été réorganisées par deux dahirs du 4 août 1918. La juridiction du *cadi* chargé de la loi religieuse (*chraa*) était de plus en plus délaissée au profit de la juridiction du *pacha* (ville) et du *caïd* (tribu) jugeant en équité par délégation du sultan, chef temporel ; la procédure y est entièrement orale (seuls les rapports d'experts sont écrits).

partout le représentant du Protectorat interpose son autorité : auprès du maghzen central, c'est le Conseiller du gouvernement chérifien ; à côté des caïds dans les tribus, des pachas dans les villes, ce sont les bureaux du Service de renseignements.

* *

L'œuvre du Protectorat est immense ; elle embrasse toutes les branches de l'activité administrative moderne. Elle comporte à sa base l'établissement de l'impôt.

Sans doute, le « Tertib » était une création de Moulay Hassan, que la Conférence de Madrid (1880) avait acceptée

La circulaire vizirienne du 8 janvier 1913 avait limité la compétence des pachas et caïds aux affaires comportant au maximum un an de prison ou 1.000 pesetas d'amende, et le dahir du 11 novembre 1913 avait créé un conseil des affaires criminelles pour les infractions les plus graves. La réforme de 1918 comporte les réformes suivantes : 1^o appel, dans le délai d'un mois, pour les peines supérieures à trois mois de prison ou 300 p. h. d'amende, pour les litiges excédant la valeur de 1.000 p. h. ; 2^o opposition possible dans le délai de huit jours de la notification du jugement par défaut (ce dernier ne peut être prononcé qu'après deux citations à huit jours d'intervalle en matière civile, directement si l'inculpé est libre et sans excuse) ; 3^o limitation de la détention préventive à quarante-huit heures pour les infractions n'entraînant pas plus de quinze jours de prison ou 50 p. h. d'amende, imputation sur l'emprisonnement prononcé ; 4^o compétence criminelle limitée à des peines de deux ans de prison ou 2.000 p. h. d'amende, compétence civile et commerciale pour les litiges qui lui sont soumis, mais avec exclusion : a) des questions de propriété foncière (tribunal du chraa ou juridiction française s'il y a immatriculation ; b) des contestations relatives au statut personnel des sujets musulmans (tribunal du chraa) ou israélites (tribunaux rabbiniques) ; 5^o le commissaire du gouvernement, création nouvelle, veille à la bonne administration de la justice, et remplit l'office de ministère public (conclusion à toute instance ; exercice de l'action publique, visa de toute la procédure et des registres réglementaires ; contrôle de l'exécution des jugements).

Le haut tribunal chérifien comprend une chambre criminelle et une chambre des appels. La première connaît de certaines infractions (rébellion, homicide même involontaire, infanticide, viol et attentat à la pudeur, incendie, vol avec circonstances aggravantes, concussion, faux, fausse-monnaie) ainsi que de celles qui excèdent la compétence des pachas. Un juge-rapporteur est désigné ; le commissaire du gouvernement a les mêmes fonctions qu'en premier ressort.

Cette adaptation de la justice indigène à nos règles de forme (et on sait quelle est leur importance) est à ce point caractéristique de la transformation, pour mieux dire de la francisation du Maroc, que nous avons cru devoir rapporter intégralement, à l'appui de notre thèse, cet exemple à notre avis démonstratif. D'autre part, il est évident que la justice sommaire du pacha, juge unique, juge en équité, une fois entourée de garanties, verra de plus en plus l'indigène renoncer à son profit à la justice du chraa plus savante, mais trop souvent retardée ou troublée par l'étude des commentateurs. [Voir à ce sujet au glossaire V^o chraa, l'énumération des bases de cette jurisprudence.]

en principe : il devait être payé par les Européens, mais sous certaines conditions ; un autre essai eut lieu en 1903 ⁽¹⁾. Mais la première application régulière date de 1913 : désormais, les impôts coraniques ont disparu ; disparaissent également les privilèges d'exemptions en faveur des étrangers, en faveur des tribus de guich, en faveur des addara (gardiens d'adirs), en faveur des chorfas, en faveur des fonctionnaires du maghzen, des oulémas (professeurs des universités) ⁽²⁾. Le Tertib est un impôt sur les revenus agricoles, assis sur les récoltes annuelles ; il est dû par tout exploitant, quelle que soit

(1) Nous croyons devoir reproduire ici certains textes caractéristiques :

1^o Articles 12 et 13 de la Convention de Madrid (3 juillet 1880) : Les étrangers et les protégés, propriétaires ou locataires de terrains cultivés, ainsi que les censaux adonnés à l'agriculture, paieront l'impôt agricole. Ils remettront chaque année à leur consul la note exacte de ce qu'ils possèdent en acquittant entre ses mains le montant de l'impôt. Celui qui fera une fausse déclaration paiera, à titre d'amende, le double de l'impôt qu'il aurait dû régulièrement verser pour les biens non déclarés. En cas de récidive, cette amende sera doublée. La nature, le mode, la date et la quotité de cet impôt seront l'objet d'un règlement spécial entre les représentants des puissances et le Ministre des Affaires étrangères de S. M. chérifienne. — Les étrangers, les protégés et les censaux propriétaires de bêtes de somme, paieront la taxe dite « des portes ». La quotité et le mode de perception de cette taxe, commune aux étrangers et aux indigènes, seront également l'objet d'un règlement spécial entre les représentants des puissances et le Ministre des Affaires étrangères de S. M. chérifienne. Ladite taxe ne pourra être augmentée sans un nouvel accord avec les représentants des puissances. 2^o Règlement du 30 mars 1881, relatif à l'exécution des articles 12 et 13 de la Convention de Madrid : Les étrangers et les protégés, propriétaires ou locataires de terrains cultivés, ainsi que les censaux adonnés à l'agriculture, paieront l'impôt agricole, l'impôt sur les animaux destinés à l'agriculture et le droit des portes, perçu sur les bêtes de somme employées au transport des marchandises et des produits. Ces impôts seront les mêmes que ceux payés par les sujets du sultan. 3^o Dépêche de M. de Freycinet, ministre des Affaires étrangères, à l'amiral Jaurès, ambassadeur à Madrid, en date du 19 mars 1880 : Nous admettons d'ailleurs que les censaux, comme les autres protégés, soient, en tant que propriétaires, soumis au paiement des taxes agricoles ; mais en retour de notre consentement à ces impositions, nous demandons au Maroc la reconnaissance formelle du droit de posséder pour les étrangers. Il y a là une corrélation évidente entre ces deux idées, et si notre réclamation devait être repoussée, nous nous verrions obligés de nous en tenir aux termes de la Convention de 1863, en ce qui concerne l'exemption de toute taxe pour nos protégés.

(2) La suppression de ce privilège a porté une atteinte fâcheuse à la situation des professeurs et, par suite, à ces universités musulmanes que nous aurons le plus grand intérêt à faire prospérer.

sa nationalité. C'est l'impôt moderne ⁽¹⁾ ⁽²⁾. La taxe urbaine, instituée par l'acte d'Algésiras frappe les terrains bâtis. Nous ne parlons pas ici des taxes municipales, ni des contributions indirectes et monopoles.

Comme condition à cette organisation financière, la pacification s'opère grâce aux armes françaises. Désormais la zone des tribus dissidentes est limitée par des postes, quelquefois fort avancés, d'où nos troupes surveillent les mouvements d'un terrain de montagne, acci-

(1) Le Maroc oriental, qui a toujours eu une organisation distincte, continue à percevoir les anciens impôts, qu'il nous paraît utile de rappeler succinctement : Achour, impôt du dixième sur le dernier revenu agricole perçu ; Zekkat, impôt sur le capital, de 2 1/2 % sur le capital agricole, c'est-à-dire le bétail (ces deux impôts figurent pour une prévision de 876.000 p. h. au budget de 1918-1919 pour le Maroc oriental). Anciens impôts définitivement abandonnés : Djezia, tribut des vaincus, était perçu sur les juifs ; Naïba, expression nouvelle de l'impôt du Kharadj ; Harka, service militaire réduit (un cavalier pour dix tentes), alors que les tribus de guich devaient se mobiliser entièrement. Autrefois, alors que les razzias étaient fructueuses, les notables de la tribu suivaient le sultan, bien montés, bien équipés ; mais depuis longtemps les tribus n'envoyaient à la mehalla du sultan que de pauvres hères, mal armés, mal montés ; en définitive, les tribus fournissent simplement une contribution (Cf. *Arch. Maroc*, 1905, IV, p. 133) ; Ghorama, principe de la responsabilité collective entraînant réparation (notamment en faveur d'Européens molestés) ou pour le remplacement des animaux du maghzen « qui ne meurent jamais » ; Dhaira, amendes infligées par le caïd ou par le sultan ; Sokhra, indemnité payée au représentant du maghzen, qui vit ainsi sur le pays ; Mouna, hospitalité réglementaire due aux envoyés du maghzen, aux courriers, aux ambassadeurs étrangers, et à leur suite : c'était la source d'abus scandaleux de la part de toute la valetaille qui grouille à la suite des personnages et qui opérât une véritable razzia de la malheureuse tribu. Enfin persiste, tout au moins en apparence, la Hédia, présents offerts au sultan à l'occasion des trois grandes fêtes (Mouloud, Aid Seghir, Aid el Kbir ; en réalité, le budget des affaires indigènes donne des subventions aux tribus es plus pauvres pour permettre l'envoi de ces cadeaux au sultan.

(2) Nous avons exposé plus haut comment les sultans constituèrent, pour s'assurer leur concours politique, de véritables fiefs (azib) en faveur des familles de chérif (chorfa au pluriel). Le chérif, qui descend du prophète d'une manière plus ou moins authentique par Fatima, femme d'Ali et fille du prophète (au XVIII^e siècle les sultans firent établir une généalogie officielle, et des auteurs ont fait le récolement des titres de diverses familles), possède presque toujours un prestige sérieux et une influence considérable. C'est ainsi que nous nous étions abstenus de pénétrer à Ouezzan, la ville de l'un des plus importants, d'ailleurs acquis à notre influence. Le chérif ne paie aucun impôt, pas même les taxes municipales ; il lève sur l'azib les impôts coraniques et a le privilège d'échapper à la juridiction du cadi pour être jugé par un de ses pairs, agréé par le sultan, le naqib ou chef de caste. Les chorfa bénéficient souvent de dispositions testamentaires. Tel est du moins l'ancien régime : le sultan a d'autres moyens de gouverner et si les chorfa sont entourés des plus grandes prévenances, ils ont perdu leurs privilèges.

denté et dangereux. En arrière, des groupes mobiles se tiennent prêts à marcher, souvent appuyés dans leur action par ces tribus berbères qui ont conservé la tradition et le goût des armes et qui n'hésitent pas à soutenir notre politique. Au delà de cette « armature », suivant l'expression du général Lyautey, et souvent à une distance fort réduite, les tribus, devenues sédentaires, jouissent paisiblement de leurs terres.

Comment ne pas concevoir, dans ce nouvel empire chérifien où chacun est exonéré des menaces qui dépréciaient la propriété immobilière — attaque des tribus voisines, exactions du maghzen, confiscations arbitraires, exigences écrasantes des diverses autorités pressurant à l'envi le pauvre Marocain — comment ne pas admettre que le régime foncier marocain ne reçoive du nouvel ordre de choses des règles destinées par degrés à faire cesser le chaos tant de fois décrit. Economiquement, la mise en valeur du Maroc ouvre à la terre des espoirs qui ne seront certes pas déçus ; politiquement, elle donne à la France le gage, plus que jamais appréciable, de produits agricoles appelés à constituer, dans la présente crise fiduciaire, les vraies richesses ; juridiquement, elle appelle une législation nouvelle et, pour tout ce qui demeure sous la loi du chraa, une adaptation conforme aux besoins de la colonisation. C'est précisément parce que nous avons cru le moment favorable que nous nous sommes essayés à cette esquisse, qui aura au moins le mérite d'appeler l'attention sur un problème essentiel.

*
* *

Comment le Protectorat a-t-il envisagé les questions foncières ?

1^o Rappelons tout d'abord le progrès essentiel réalisé par l'institution au Maroc de l'immatriculation. Nous en avons exposé les principes. L'immatriculation est aux mains de l'Européen un précieux instrument ; les statistiques prouvent que les solutions sont assez lentes à

intervenir et que l'indigène n'y recourt guère que dans les villes en vue de ventes (1). Elle n'est pas une solution du problème de l'appropriation individuelle ; elle confirme simplement la propriété déjà individualisée ; mais à ce titre elle constitue un élément d'ordre et de régularité remarquable.

L'immatriculation a d'ailleurs été appuyée par une législation nouvelle, adaptée de nos codes par une commission sur les travaux de laquelle il conviendrait de s'étendre plus que ne le comporte le cadre de notre étude (2).

2^o Le Protectorat devait à l'empire chérifien la restauration du domaine maghzen. En même temps que se créait la distinction entre domaine public et domaine privé de l'Etat, les biens maghzen faisaient l'objet d'une étude attentive. Le « livre foncier » prescrit par la lettre chérifienne du 25 avril 1895 (fin chaoual 1312) n'était qu'un timide essai. La direction des domaines entreprit une revision générale de tous les contrats et concessions ayant pour objet des biens maghzen (3). Les quelques

(1) Sur 268 réquisitions formulées par les indigènes à la Conservation de Casablanca (1915-1917), 153 conservaient des terrains urbains.

(2) Les dahirs promulgués en même temps que celui du 12 août 1913, comprennent les matières suivantes :

1^o Procédure criminelle ; 2^o Assessorat en matière criminelle ; 3^o Procédure civile ; 4^o Perception en matière civile, judiciaire, etc. ; 5^o Assistance judiciaire ; 6^o Condition civile des Français et des Étrangers ; 7^o Code des obligations et contrats ; 8^o Code de commerce ; 9^o Immatriculation des immeubles. Sauf le dernier, œuvre d'une commission spéciale dont faisait partie M. Massigli, les autres codes sont l'œuvre d'une commission de réorganisation judiciaire composée de MM. Louis Renault, Herbaux, Romieu, Bouloche, Berge, Grunbaum-Ballin, Geouffre de Lapradelle, Cardenet, Teissier, Cruchon-Dupeyrat, Jean Labbé, Gauthier, Collavet, Kammerer (V. BERGE, op. cit., p. 2).

(3) Arr. viziriel du 9 nov. 1912 (7 Doul Hadja 1330), instituant une commission de revision. Le service des Domaines, une fois investi de la mission de reconstitution des biens maghzen, a provoqué des décisions et consultations favorables à sa thèse : une fétoua des oulémas de Fez, récente, a établi une distinction entre les biens privés du sultan et les biens du maghzen ; ces biens privés se trouvent par suite soumis au droit commun. Quant à la règle qui soustrait les biens maghzen à la prescription acquisitive, elle est fortement combattue. Il faut bien reconnaître le caractère un peu spécial de ces fétouas toutes récentes, inspirées vraisemblablement par les circonstances et peut-être plus profondément par l'esprit d'opposition qui n'a jamais cessé de se manifester dans de grands centres, comme celui des oulémas de Fez, contre le maghzen central. Le Protectorat a habilement fait tourner ces tendances au profit de l'Etat.

indications de notre chapitre relatif aux biens habous donneront une faible idée des difficultés de la besogne. En premier lieu intervient un accord entre le Protectorat et Moulay Hafid au sujet des immeubles détournés par lui et depuis lors restitués. Ensuite tous les contrats, toutes les aliénations consenties dans les dix dernières années furent revisés par des commissions, et aujourd'hui, en vertu du principe de l'autorisation administrative nécessaire à tous les actes portant sur des droits réels, aucun transfert ne peut s'opérer sur un bien quelconque sans que la direction locale des domaines prenne connaissance de la condition des biens et vérifie s'il n'y a pas lieu à revendication de la part du maghzen. C'est ainsi que les revenus des domaines sont passés de 1.078.000 pesetas en 1914-1915 à 2.285.000 en 1918-1919 (1). La gestion du domaine des ports et de la zone myriamétrique, gage du service de la Dette, a été remise en 1918 au Protectorat (2).

3° Dans le même ordre d'idées, il y avait à entreprendre la restauration des biens habous : œuvre indispensable pour rendre aux mosquées, aux mdarès (pluriel de medersas), aux institutions charitables les ressources nécessaires, — œuvre encore plus urgente politiquement pour prouver aux musulmans si profondément attachés à la doctrine de l'islam et surtout aux traditions de leur religion, notre respect de l'ordre établi.

Le Protectorat a procédé par la voie législative (3) : une commission de lettrés a formulé des avis sur ces

(1) L'exercice au Maroc commence au 1^{er} avril.

(2) Un dahir du 3 avril 1917 a retiré aux délégués du Contrôle de la Dette la qualité nécessaire pour suivre les instances en justice touchant les affaires immobilières.

(3) Dans le même ordre d'idées signalons la circulaire des chefs de la Cour d'appel de Rabat du 22 avril 1915 relative à l'adjudication d'immeubles non immatriculés, ordonnée par la juridiction française et prescrivant d'aviser l'autorité française de contrôle qui saisira le nadhir des habous ou le chef du service des Domaines; une circulaire du Résident du 25 mai 1916 confirmait ces instructions en les adressant aux commandants des régions et en les étendant aux ventes ordonnées par les juridictions indigènes (V. BERGE, op. cit., p. 320).

droits à formes multiples dont nous avons donné le résumé et sur l'attitude à prendre à l'égard de leurs titulaires de bonne et de mauvaise foi. Tout d'abord, la constitution de droits indéterminés est définitivement prohibée (dahir du 21 juillet 1913 : durée maxima des locations, dix ans); puis les redevances font l'objet d'une révision.

Ces redevances étaient dès l'origine très faibles, étant donné les amortissements dont elles étaient grevées au profit du preneur, bailleur des capitaux d'amélioration ou de reconstruction; la valeur de l'argent avait diminué à la fois sur l'ensemble des marchés et en particulier dans l'État marocain ⁽¹⁾. Enfin et surtout la propriété immobilière au Maroc a vu sa valeur intrinsèque se relever sans cesse, tant à cause de l'afflux des capitaux européens qu'à cause des meilleures méthodes et de l'extension de la culture et enfin, au cours de la crise économique actuelle, à cause de l'élévation constante du cours des produits agricoles.

C'est dire que ces redevances, quand elles étaient payées, étaient dérisoires. Le dahir du 27 février 1914 (a. 3) dispose que le loyer réel ⁽²⁾ sera réparti dans la proportion de 70 % au détenteur, 30 % aux habous, sans modification possible à l'avenir (a. 4).

Enfin le dahir du 8 juillet 1916 prévoit la suppression des droits de menfaa (gza, guelsa, etc.) par voie d'échange de gré à gré, en argent ou en nature, sur le taux de 30 % de la valeur attribuée à l'objet de la menfaa, ces

⁽¹⁾ Le douro (5 pesetas hassani) valait, en 1877, 3 mithqal et 5 onces (monnaie de compte fictive), et en 1908 il en valait 14. Une redevance de 35 mithqal en 1877 représentait 10 douros, et en 1908, 2 1/2 seulement. (Cf. L. MILLIOT, op. cit., p. 63 et MICHAUX-BELLAIRE, les biens habous et les biens maghzen, *Rev. Monde Musulman*, 1908, p. 454). En 1905, la monnaie hassani était au change de 170 pesetas hassani pour 100 francs, en 1915 à 135, puis au pair en octobre 1917. Aujourd'hui l'hassani est démonétisé et remplacé par le franc. Nous ne pouvons ici exposer la question complexe des monnaies marocaines.

⁽²⁾ Evaluation triennale par une commission; en ce qui concerne les terrains bâtis en cas de gza, loyer de 6 % de la valeur foncière; pour les terrains nus 30 % de la valeur locative réelle de la parcelle.

30 % représentant la quote-part des habous. L'immeuble, moyennant ce versement de 30 % devient melk entre les mains du preneur et l'administration des habous doit faire remploi en immeuble, devenant habous au lieu et place de l'immeuble échangé. Il serait très intéressant d'étudier en détail la situation juridique créée par cette législation qui transforme radicalement l'institution des habous. Le dahir du 8 juillet 1916 fait une mutation inattendue : le droit réel de jouissance (menfaa) avait pour émolument 70 % du loyer réel ; il devient un droit équivalent à 70 % de la valeur réelle, c'est-à-dire de la propriété.

Les divers dahirs se montrent d'ailleurs fort circonspects et s'abstiennent de définitions trop précises. Mais il ne faut pas oublier, comme nous l'avons fait remarquer, que la faculté d'immatriculation en donnant aux divers droits une origine fixe et une base indiscutable, soustrait l'ensemble de ces règles au droit musulman. Tout immeuble ayant fait l'objet d'un échange doit nécessairement être immatriculé (a. 7 du dahir du 12 août 1913).

La tendance est donc double : d'une part, exiger des bénéficiaires de droits divers sur les biens habous une redevance basée sur le 30 % ; de l'autre, faire passer sous le régime foncier nouveau les immeubles domaniaux et habous dont la condition juridique se modifie.

Par ailleurs, la législation, dans le but de ne pas apporter de trouble dans les situations acquises, a maintenu et confirmé « les droits de gza et autres... au profit de ceux qui les détiennent régulièrement » (a. 1 du dahir du 27 février 1914 ; cf. a. 75, dahir du 2 juin 1915 : les habous restent soumis aux lois, règlements spéciaux et coutumes musulmanes qui les régissent.)

Les preuves à administrer par les occupants sont les preuves traditionnelles : le titulaire du droit a, en effet, versé régulièrement la redevance et en possède des quittances ; — un titre de succession contient énonciation des droits de guelsa, etc. ; — une moulkiya, qu'elle soit

d'adoul, ou lafif ⁽¹⁾ ; — enfin, la possession longue et paisible. Ces preuves sont de valeurs très diverses, la moulkiya et la preuve du paiement de la redevance paraissant décisives, alors que les deux autres modes sont fort discutables : les biens habous, comme ceux du maghzen, sont imprescriptibles.

S'il est indéniable que cette législation ait plutôt un caractère de réalisation pratique qu'une valeur théorique parfaite, il faut reconnaître que l'administration des habous a entrepris et mené à bien une tâche extrêmement délicate et du plus haut intérêt pour le régime foncier. Les biens habous sont fort nombreux, et les irrégularités qui les grèvent ne le sont pas moins : qu'on juge de la situation, lorsque les titulaires de ces droits sont des censeux ou des nationaux étrangers bénéficiant du régime des capitulations. Aussi, les instructions à chaque nadhir ou mouraïb sont-elles empreintes de la plus grande prudence : le 26 juin 1913, interdiction, à notifier par les cadis aux adouls de procéder à aucun acte portant transmission d'un droit de menfaa, sauf autorisation de l'administration des habous confirmé le 11 août 1913). Puis, le dahir du 13 août 1913 annule les concessions à titre gratuit ou moyennant des loyers inférieurs aux évaluations de la commission ; avec expulsion des titulaires refusant d'accepter les redevances nouvelles. La circulaire du 21 mars 1914, par application du dahir réglementaire du 16 mars 1914, vise encore la seule circonstance d'une mutation comme suffisant à ouvrir le droit à l'intervention du nadhir pour examen de la validité des titres et des conditions des droits. Enfin, le dahir du 8 juillet 1916 crée la faculté d'échange ouverte à tous les bénéficiaires, de manière à provoquer la liquidation de ces droits de menfaa, « d'une gestion si onéreuse » ; le dahir du 8 juillet 1916 fait entrer dans le calcul des redevances la plus-value résultant de l'extension des villes.

(1) Mais non un acte sous seing privé. (V. MILLIOT, op. cit., pièce n° 5 : l'acte sous seing privé n'a que la valeur d'un témoignage lafif isolé.)

Telle est cette législation, dont la conséquence est une individualisation chaque jour plus étendue de la propriété immobilière, aux dépens de la propriété placée sous le régime du *chraa*. Le Protectorat a pris encore d'autres mesures dans le même sens.

*
* *

Il était indispensable, en dehors des achats faits directement par les Européens et souvent d'un caractère spéculatif, d'ouvrir le Maroc à la colonisation. Le Protectorat a tout d'abord utilisé une formule à l'abri de toute critique et laissant entière la question du régime foncier indigène. Le Protectorat a mis en vente les terres *maghzen*, opération qui ne portait pas préjudice aux intérêts du Trésor et qui, par contre, devait contribuer puissamment à la mise en valeur des terres marocaines, c'est-à-dire à la prospérité de l'empire chérifien. C'est une formule heureuse, qui élude les difficultés, mais, il faut le dire, ne permet que des opérations de petite envergure. Il n'est fait aucune concession gratuite. Mais de larges délais sont accordés pour la libération.

Ces lotissements se divisent en quatre catégories :

1^o Les lotissements en vue de la création des villes nouvelles; ces lots comportent des charges assez lourdes : obligation de construire dans le délai d'un an, avec zone *non ædificandi*; obligation de soumettre les plans des constructions et de se conformer à certain style (exclusion des constructions en bois, des toits en tuile, etc.). Ces lots constituent, en réalité, des opérations immobilières urbaines et nous ne les avons mentionnées que pour être complet.

2^o Lotissements maraîchers, de 2 à 5 hectares, dans les environs immédiats des villes, Casablanca, Kénitra, Fez, etc. La culture maraîchère, partout où l'irrigation est possible, donne des résultats très favorables, en raison de la pénurie de légumes et de fruits; presque tous les postes militaires sont pourvus de jardins maraîchers. Il

semble que, pour ces lots maraîchers, le Protectorat incline désormais à fixer son choix sur des spécialistes. Ces lotissements sont, en réalité, une annexe des villes nouvelles et ne nous retiendront pas.

3° Moyenne colonisation (1).

Les lots créés dans ce groupe sont destinés à des colons venant réellement peupler le Maroc et bénéficiant des circonstances les plus favorables : terres choisies, proximité des voies ferrées et de grands centres. D'une étendue de 150 à 300 hectares, ces lots sont vendus 150 francs l'hectare. Ces lots sont répartis : 25 % entre les mutilés, 50 % entre les personnes habitant le Maroc depuis deux ans, 25 % entre les immigrants, sous condition de ne posséder au Maroc qu'une exploitation de moyenne importance et de s'engager à s'installer effectivement et personnellement dans le délai d'un an et jusqu'au jour du paiement du prix, ou à défaut, de s'engager à installer une famille d'agriculteurs. Le paiement du prix s'opère en dix termes annuels : le premier à l'entrée, le deuxième pouvant être reporté à la onzième année. Le titre (immatriculé) est délivré quand les clauses sont intégralement remplies. Les clauses agricoles comportent : l'exclusion de la culture par la méthode indigène ; la construction, dans les cinq ans, de locaux d'habitation et d'exploitation d'une valeur de 150 fr. par hectare, l'entretien d'un matériel agricole moderne d'une valeur de 100 fr. par hectare ; défrichement et plantations.

Toute aliénation est interdite pendant dix ans et jusqu'à délivrance du titre de propriété, les héritiers en cas de décès étant substitués de plein droit aux charges et bénéfices du contrat. Sont exclus de la vente : 1° les dépendances du domaine public (dahir du 1^{er} juillet 1914 :

(1) Les conditions imposées aux colons sont fixées, pour l'Algérie, par le décret du 13 septembre 1904 (aliénations de gré à gré, aux enchères ou concessions gratuites). Le colon recevant à titre gratuit une concession est tenu de s'y fixer dans le délai de six mois et d'y résider avec sa famille, pour exploiter personnellement, pendant dix ans, sauf à faire preuve au bout de cinq ans d'améliorations et de constructions notables.

cours d'eau, sources, points d'eau à usage du public, emprises des routes et voies ferrées, etc.); 2° les marabouts, koubbas et cimetières musulmans dont l'accès devra rester libre. En cas de résolution du contrat pour non exécution des clauses, le prix de vente encaissé est restitué sous déduction de 5 % par année d'occupation calculés sur le prix de vente. Il n'est consenti aucune exemption d'impôt.

En résumé, cette colonisation est subordonnée à la disposition d'un capital assez sérieux. Un lot moyen (Aït Harzala 1920, n° 7, 190 hectares, prix 32.500 fr.) exige dès les premières années :

Deux termes 6.500 francs.

Matériel 19.000 francs (minimum exigé).

Constructions 28.500 francs (minimum exigé).

Défrichements mémoire.

Semences mémoire.

Cheptel mémoire.

Impôts mémoire.

Fonds de roulement mémoire.

Un premier lotissement s'est fait à Petitjean, le 2 septembre 1918, pour une superficie de 2.000 hectares répartis en huit lots. Le programme de 1920 comprend dans les régions de Meknès, d'El Hajeb et de Petitjean, 30 lots d'une contenance globale de 7.457 hectares et dont les prix varient de 8.500 francs (325 hectares) à 48.320 francs (322 hectares). Avec d'autres lots (Doukkala), les lotissements de moyenne colonisation atteindront 8.300 hectares en 1920. En 1919, ce total s'était élevé à 6.000 hectares environ.

4° Grande colonisation.

Cette catégorie de lots comprend des biens maghzen impossibles à morceler, exigeant d'importants capitaux et une mise en valeur méthodique. La première adjudication de cet ordre a porté sur le domaine de Ras el Ma, à 15 kilomètres de Fez, d'une contenance de 3.050 hectares, adjugés à un prix voisin de 300 francs l'hectare ; puis, en

septembre 1918, la propriété de Guertitt, dans le Gharb (1.445 hectares adjugés 218 francs l'hectare), et Bir Retma, dans le Doukkala, à 40 kilomètres de Casablanca (deux lots de 550 hectares payés 200 francs environ l'hectare). En 1920, quatre domaines sont adjugés, d'une contenance globale de 1.740 hectares.

Les charges sont plus lourdes : le prix payable en deux termes, le second à la 5^e année de jouissance. Les clauses agricoles reproduisent celles que nous avons énumérées : résider ou installer une famille d'agriculteurs ; construction et matériel agricole d'une valeur minima ; exclusion de procédés indigènes.

Il serait intéressant de déterminer exactement combien d'hectares peuvent ainsi être mis à la disposition de la colonisation européenne. Une évaluation très modérée fixe ce chiffre à 35.000 hectares environ ; le domaine maghzen est estimé par d'autres à 196.000 hectares ; mais combien y a-t-il de ces terres qui sont en litiges, combien d'autres inutilisables ? Il semble que le chiffre de 35.000 hectares soit le plus proche de la réalité.

Dans ces conditions, tout en rendant hommage aux efforts du Protectorat, il faut reconnaître que cette fraction des terres est vraiment peu de chose par rapport à l'ensemble des terres à mettre en valeur : le recensement des surfacesensemencées et soumises au tertib donne, en 1917, 1.681.308 hectares, dont 23.322 hectares seulement aux mains des Européens.

En dehors de cette surface régulièrement constatée, nous pouvons retenir quelques évaluations formulées approximativement. La surface du bled soumis serait actuellement de 23 millions 1/2 d'hectares ⁽¹⁾, dont il faut déduire l'Atlas supérieur et les zones désertiques du Maroc oriental, ce qui ramène le pays cultivable à 9 mil-

(1) Une évaluation toute récente donnée par la Résidence porte ce chiffre à 40 millions d'hectares.

lions 1/2 d'hectares, dont 4 à 5 millions en terres de parcours, 2 millions à défricher, 500.000 en forêts, 80.000 en marais (merdjias, destinées à devenir des terres excellentes). Le reste, soit 2.250.000 hectares, dépasse sensiblement le total soumis au tertib. En présence de ces chiffres comment ne pas se poser le problème qui nous préoccupe ? Consultons agriculteurs et éleveurs, vérifions les résultats obtenus par les exploitations actuelles. Pratiquement le Maroc doit être pour la métropole un de ces « greniers » comme l'antique Rome savait s'en aménager. Mais il faut pour cela que la mise en valeur par les méthodes européennes ne soit pas limitée (1).

(1) Nous n'avons garde d'omettre la crise économique grave que traverse le Maroc : au début de 1920, le pain a manqué tant à cause d'une récolte déficitaire au Maroc et en Algérie que du défaut de moyens de transport, et à l'heure actuelle (juin 1920), il est à un prix supérieur aux nouveaux prix de France ; le ravitaillement français a dû importer du blé au Maroc ; l'orge également est rare. D'autre part, la crise monétaire a été si aiguë que le Protectorat, après des hésitations, a dû démonétiser le Hassani. Mais ce n'est pas le lieu d'envisager une situation aussi complexe : elle ne peut qu'être transitoire. Il serait prématuré en tous cas, de discuter, les statistiques dont nous disposons étant celles de 1917, années où le Maroc exportait 212.000 quintaux de blé et importait 63.000 quintaux de farine (dont 59.000 venant de France). Enfin, il ne faut pas oublier que les indigènes font dans leurs silos des réserves qui durent plusieurs années : ces réserves à l'heure actuelle doivent être épuisées.

TROISIÈME PARTIE

LA LÉGISLATION NOUVELLE SUR LES TERRES COLLECTIVES

I

L'IMMOBILISATION DE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE AUX MAINS DES TRIBUS

(DAHIR DU 27 AVRIL 1919 - 26 REDJEB 1337)

La mise en valeur du Maroc a déjà provoqué en Europe des convoitises et nous devons signaler dans cet ordre d'idées les propositions de la Suisse (1918). La Suisse avait eu l'impression que le Maroc pouvait devenir pour elle la terre de production agricole qui fait défaut à son équilibre économique : conçu sur un très vaste plan, ce projet ne tendait à rien moins qu'à l'exploitation du Maroc au moyen des capitaux suisses et sous le contrôle suisse. Le *Journal de Genève* a consacré à cette tentative une campagne qui a eu peu d'échos dans la presse française (sauf dans la presse coloniale), mais qui a retenu toute l'attention du Protectorat. Des motifs péremptoires — d'ordres très divers — s'opposaient à la réalisation ; peut-être même cette proposition a-t-elle hâté la décision du Protectorat au sujet de la propriété collective des tribus. Le Protectorat a immobilisé cette propriété en interdisant toute aliénation. Telle est la solution législative actuelle dans ce conflit entre les besoins de la colonisation et la situation de fait.

*
* *

Le dahir du 27 avril 1919 — 26 redjeb 1337, complété par celui du 23 août 1919 (25 kaada 1337) ⁽¹⁾ constitue une véritable législation de la propriété des tribus. Autant qu'on peut en apprécier les termes après un délai aussi court, nous en déterminerons trois principes, — le règlement provisoire du 1^{er} novembre 1912 étant abrogé, notamment dans sa prétention d'attribuer au maghzen la propriété des forêts et dans sa formule un peu vague des droits du maghzen ⁽²⁾ :

1° Le droit de propriété de la tribu sur la terre collective de culture ou de parcours semble implicitement reconnu par l'art. 1 ⁽³⁾, puisque cet article en règle les

(1) Nous n'avons pu en donner une reproduction in-extenso ; mais notre analyse est complète.

(2) « (En dehors des biens du domaine public) il est d'autres biens qui ne peuvent être aliénés qu'avec l'autorisation du maghzen, parce qu'il a sur ces biens des droits de propriété ou de contrôle » (notamment les terres des tribus qui « continuent à être régies par les anciens usages sans pouvoir être vendues ni partagées »).

(3) Il n'entre pas dans le cadre de cette étude de donner l'historique de la politique suivie à cet égard en Algérie. Rappelons succinctement que l'Empire (sén. cons. du 22 avril 1863) avait — c'était une théorie personnelle à Napoléon III — renoncé au droit de l'Etat sur les terres arch, sabega et maghzen (terres concédées en Algérie à des tribus militaires, analogues aux terres des tribus de guich au Maroc) ; la propriété collective des tribus et douars, une fois délimitée, devait être constituée en propriété individuelle des membres du douar ; on délimita ainsi 372 tribus. La troisième République modifia complètement cette politique favorable aux indigènes : la loi du 26 juillet 1873 fit passer sous le régime de la loi métropolitaine les immeubles indigènes, sous condition d'une enquête analogue à celle de l'immatriculation, et avec les conséquences attachées à cette dernière : d'autres dispositions avaient pour but de faire cesser l'indivision ; et le but était de « franciser » la propriété. Les habous devenaient aliénables ; le droit de chefaa ne pouvait plus s'exercer que comme retrait successoral (a. 841 code civ.). La loi du 28 avril 1887 corrigea la précédente loi, mais tout en continuant à méconnaître la distinction entre terres melk et terres arch ; la Cour de Cassation (13 nov. 1888) permettait au titulaire de droit réel établi par acte notarié, judiciaire ou administratif de faire échec au titre délivré en vertu de ces lois. Les lois de 1873 et 1887 entraînèrent un morcellement excessif et leur application fut suspendue en 1890. La loi du 16 février 1897 et le décret du 15 nov. 1897 instituèrent un nouveau régime, simplifiant la procédure, garantissant d'une façon absolue la valeur des titres délivrés, et rétablissant le ministère des cadis pour les transactions entre indigènes ; rétablissant sous une autre forme le droit de chefaa. En définitive, la législation musulmane et la coutume ne s'appliquent plus qu'aux terres non francisées quand seuls des indigènes sont parties à l'acte. Au contraire la terre francisée, dans

conditions d'exercice. Sont exclus de cette législation les terres des tribus de guich et les forêts comportant droit de jouissance à titre collectif (a. 16).

2^o Tous les groupements indigènes ayant des biens et intérêts collectifs se voient reconnaître la personnalité civile, exercée par la djemaa (assemblée de notables). C'est une formule qui dépasse de beaucoup celle du dahir du 21 novembre 1916 (25 moharrem 1335) sur les djemaas officiellement reconnues. Il y a là une sorte de réglementation politique et économique d'une portée qui dépasse les questions foncières. C'est une véritable réorganisation du Maroc, basée sur la reconnaissance administrative et juridique des collectivités indigènes, ayant pour substratum des intérêts matériels.

3^o L'appropriation individuelle au profit des membres de la collectivité est consacrée sous les conditions suivantes (a. 4, § 3 : « avoir personnellement vivifié et possédé la parcelle pendant le temps prescrit, du consentement des autres communistes » (1,2). C'est la consécration de la théorie, que nous exposons plus haut, de la possession longue et paisible, mais au profit des seuls membres de la tribu. La djemaa peut, d'autre part,

tous les cas, la terre non francisée, si un européen est intéressé, est soumise à la loi métropolitaine. — La terre arch demeure insaisissable, imprescriptible et inaliénable, sauf le droit reconnu par la loi de 1897 à l'occupant de provoquer une enquête aboutissant à un arrêté d'homologation pris par le gouverneur en conseil de gouvernement. Alors le possesseur est mis dans la situation du propriétaire privé, et les contestations sont dès lors de la compétence judiciaire. — En résumé, en Algérie, le législateur commence par refuser aux Européens d'acquérir un droit de propriété ou de jouissance, cette acquisition étant réservée à l'Etat (ord. 1844 et art. 14, al. 2, L. 18 juin 1851). L'art. 6 du S.-C. du 22 avril 1863 leva cette prohibition sous condition d'autorisation gouvernementale et la loi du 28 août 1887 confirma cette disposition. Mais il faut dire surtout qu'en Algérie l'importance des terres melk donnait à cette question une importance secondaire pour la colonisation.

(1) Il y a lieu de comparer le S. C. du 22 avril 1863 qui, après avoir reconnu dans son art. 1 à la tribu « la propriété des territoires dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle », admet (a. 6) que l'individualisation au profit d'un membre du douar entraîne pour lui la faculté d'aliéner.

(2) En Algérie on s'est appuyé pour attribuer au beylick (à l'Etat) la propriété des forêts, sur ce fallacieux prétexte qu'elles étaient assimilables à des terres mortes (?). (Loi du 16 juin 1851.)

procéder à un partage définitif, le lot ne pouvant être aliéné qu'après dix années. C'est un mode d'appropriation devant jouer dans l'avenir. Remarquons qu'il nous inciterait à admettre, pour la propriété collective des tribus, la théorie de l'indivision, si les termes du dahir n'étaient formels (a. 4, § 1) : « Les terres des collectivités « ne peuvent faire l'objet d'aucune procédure de licitation ni d'aucun partage. » En définitive, le dahir tient pour exacte la notion de propriété collective, avec faculté d'appropriation pour les membres.

4° La terre des collectivités indigènes est placée hors du droit commun : elle est insaisissable, ainsi que le prix des baux passés et le montant des rentes perpétuelles ; elle est imprescriptible (sauf le cas ci-dessus) ; elle est inaliénable.

5° La personnalité civile de la collectivité n'existe qu'à l'égard des tiers, la djemaa n'ayant aucun pouvoir propre, sauf : a) pour former opposition à une demande d'immatriculation (mais non pour en donner main-levée) ; b) pour passer bail de trois ans au maximum (mais non pour le renouveler au profit du même locataire) ; c) pour passer bail d'une à trois années des droits d'usage (faire paître des animaux, constituer des réserves fourragères).

6° Tous les actes de ces personnes civiles nouvelles sont réglés par un Conseil de tutelle, présidé par le directeur des Affaires indigènes, chargé de l'exercice de cette tutelle pour les actes courants ; ce Conseil de tutelle dont l'intervention est prévue par le dahir dans des cas déterminés est formé du conseiller du gouvernement chérifien, d'un magistrat français et de deux musulmans désignés par le grand vizir. Le Conseil (a. 12) délibère sans publicité ; ses avis ne sont pas motivés et ne sont susceptibles d'aucun recours.

*
* * *

Les conditions d'exercice du droit de la collectivité propriétaire sont les suivantes :

a) Baux de plus de trois ans ou baux renouvelés à un même locataire : approbation du Conseil de tutelle, sur le vu d'un abornement du fonds en présence de la djemaa, des occupants et des voisins, et procédure des enchères publiques. Le preneur peut réclamer, après immatriculation, conversion de sa location en une aliénation définitive de jouissance avec vente (v. b). Contrats d'association agricole : autorisation du Conseil.

b) Aliénation à perpétuité de la jouissance des biens collectifs : immatriculation préalable; consentement de la majorité de la djemaa; aliénation sous forme de rente annuelle et perpétuelle aux enchères publiques, le tout sous réserve de l'approbation du Conseil. Au cas où le montant de la mise à prix se trouve dépassé de 50 %, la rente est limitée à ce chiffre et le surplus est un capital exigible à la signature du contrat (a. 8). Le directeur de l'Agriculture propose les clauses convenables dans l'intérêt de la collectivité (1).

c) Adhésion à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique : assentiment du Conseil de tutelle (les djemaas et le Conseil sont obligatoirement appelés à formuler leur avis écrit et motivé au cours de la procédure); faute d'entente, la procédure est suivie par le directeur des Affaires indigènes, tuteur des djemaas, et par le mandataire de la djemaa (a. 11).

d) L'aliénation de la propriété elle-même n'est possible qu'au profit de l'Etat et exclusivement en vue de créer des périmètres de colonisation. La procédure est suivie par le chef du service des Domaines, après avis du directeur de l'Agriculture, dans les mêmes formes de consultation de la djemaa et d'approbation que pour l'expropriation d'utilité publique (a. 10).

Le système se résume donc en deux procédés de mise en valeur par des étrangers à la tribu :

(1) Conditions de paiement, emploi de la rente ou du prix du bail, défrichements, plantations, cultures, participation aux bénéfices.

1° Aliénation entre les mains de l'Etat, qui procède ensuite comme pour la colonisation au moyen des biens maghzen. Aucun texte ne le précise, mais il semble bien que, depuis 1918, les diverses ventes de biens maghzen ont constitué une procédure devenue habituelle avec leurs cahiers des charges déjà expérimentés.

2° Baux à long terme ou aliénation de jouissance perpétuelle par voie d'adjudication aux enchères. La rigueur de ce procédé a été tempérée par le dahir du 23 août 1919 (25 kaada 1337), qui admet le droit pour le Conseil de tutelle d'établir un droit de préférence en faveur d'une personne désignée, qu'elle soit le preneur précédent, qu'elle soit toute autre personne ayant provoqué la demande de la djemaa. L'arrêté viziriel du 23 août 1919 (25 kaada 1337) précise les conditions dans lesquelles s'exercera ce droit de préférence. Si l'intéressé a souscrit la plus forte enchère, pas de difficulté; de même si son enchère est égale à la plus forte. Si, au contraire, son enchère a été dépassée par un tiers, le bénéficiaire peut néanmoins être déclaré adjudicataire, mais en portant son offre au taux de la plus forte enchère. En fait, il est vraisemblable que l'existence d'une désignation de ce genre écartera les autres candidats, puisque, de toutes façons, les concurrents sont destinés à être évincés (1).

II

LE CARACTÈRE, LES BASES ET LES CONSÉQUENCES DU SYSTÈME DU DAHIR DU 27 AVRIL 1919

L'ancien maghzen réclamait pour le sultan le droit de propriété, le « domaine éminent » pour tout ce qui était propriété collective et basait sur cette prétention le droit de lever des contributions.

(1) Cet arrêté viziriel indique les conditions de détail dans lesquelles se réalisent ces adjudications. Aucune disposition n'est à signaler.

Le maghzen du Protectorat reconnaît la propriété des tribus — la question des forêts et des tribus de guich étant ajournée — mais leur retire la gestion de leur patrimoine et interdit en principe la vente des terres aux Européens.

Nous n'en sommes plus à la procédure du règlement provisoire du 1^{er} novembre 1912 : examen des titres par les cadis, consultation du gouverneur, consultation de l'amin des biens maghzen, du nadir des habous, du caïd de la tribu, de l'administrateur des biens des disparus. C'est la centralisation complète entre les mains des autorités du Protectorat : le directeur des Affaires indigènes est en même temps le chef du service des renseignements ⁽¹⁾, service confié à des autorités militaires (exception faite des régions du contrôle civil). Relisons le dahir (art. 3) : « Il se substituera d'une manière générale à la collectivité et aura envers elle les devoirs d'un tuteur diligent et d'un bon père de famille. »

Les directives qui dicteront au Conseil de tutelle des avis sont indiquées sommairement : s'assurer que la collectivité possède des terres suffisantes; avantages pour elle d'un peuplement européen ou de l'installation d'établissements agricoles ou industriels. Son étude doit être précédée de consultations, non seulement administratives, mais même des personnes se proposant de concourir aux enchères (a. 13).

Enfin, les intérêts de la collectivité sont protégés contre la tentation d'employer les fonds à des travaux d'intérêt public incombant à l'État (a. 14) ⁽²⁾, et le dahir esquisse un projet de budget de la collectivité : les dépenses admises sont l'hébergement des hôtes, les aumônes

(1) La surveillance des biens collectifs avait été précédemment confiée au secrétaire général du Gouvernement chérifien, fonctionnaire civil faisant partie du maghzen (a. 1 de l'arrêté du 23 janvier 1915, 7 rabia I 1333). L'arrêté viziriel du 27 mai 1918 (16 chaban 1336) le transfère au directeur des Affaires indigènes.

(2) Routes, constructions de puits, abreuvoirs, aménagement de sources, assainissement,

aux indigents, les frais de justice, les travaux d'amélioration foncière. Il semble que ce point aurait exigé une étude plus approfondie. Le souci de maintenir au profit du gouvernement une autorité absolue a sans doute fait considérer ces questions comme secondaires, le Protectorat ayant un pouvoir entier de décider. Les rentes perpétuelles, ou prix des baux à long terme, peuvent être distribuées entre les chefs de famille; mais les capitaux à provenir de cessions, d'expropriation ou de supplément en capital de rentes souscrites à l'adjudication en sus des 50 ⁰/₀, ne peuvent être ainsi répartis : ils sont remployés en terre dont le revenu seul est distribué ou consacré à des améliorations au profit de la collectivité (1) (a. 14).

*
* *

Dès lors, il est aisé de déterminer le sens du dahir : d'une part, établissement d'une centralisation absolue — on ne peut la concevoir plus complète — avec gestion remise entièrement à la discrétion de l'autorité (2); de l'autre, interdiction absolue de l'aliénation de la propriété (3), mais faculté d'aliénation de la jouissance, même perpétuelle.

L'aliénation de jouissance a paru de nature à écarter le spéculateur; elle est consentie au profit de l'exploitant, alors que l'acheteur de la terre peut la laisser improductive, en attendant une augmentation de la valeur marchande.

(1) Il semble, pour ces emplois, qu'on ait voulu — mais avec des expressions incomplètes — se référer à la tradition des tribus chleuh, où existe une tente, dite djamé, qui forme en quelque sorte l'établissement public pieux à vocation générale : enseignement, assistance, etc. Le dahir, à dessein, paraît-il, exclut toute allusion aux usages musulmans.

(2) Il est évident que les autorités locales sont appelées à formuler leur avis, mais il ne faut pas oublier que ce sont (sauf les régions de contrôle civil) des autorités militaires (officiers du service des renseignements) à hiérarchisation étroite.

(3) Cf. en Nouvelle-Calédonie, le décret du 25 janvier 1855 a réservé d'une façon absolue à l'administration le droit d'acquérir des indigènes; en Algérie, la loi du 16 juin 1851 avait interdit toute aliénation au profit de personnes étrangères à la tribu, l'Etat seul pouvant acquérir.

Enfin, le principe de l'adjudication aux enchères publiques a été presque aussitôt modifié, par la faculté laissée à l'autorité de désigner un bénéficiaire avec droit de préférence.

*
* * *

Sans entrer dans le domaine des hypothèses, il n'est pas défendu d'essayer de se représenter, en tenant compte de la mentalité indigène, les applications pratiques qui pourraient être tirées du dahir du 23 avril 1919.

Il semble séduisant, à première vue, pour les membres de la djemaa, de se procurer un revenu par une location limitée ou perpétuelle d'une partie des terres, et, en fait, c'est bien par cet attrait immédiat que le Protectorat compte amener les tribus à consentir à une mise en valeur, par les Européens, de partie de leur territoire.

Mais n'est-ce pas attribuer à l'esprit des campagnards une compréhension bien moderne des intérêts matériels ? En réalité, la décision dépendant exclusivement des bureaux du Protectorat, ce ne sera ni l'initiative des djemaas — le chleuh est trop circonspect pour s'engager dans une voie qu'il sait réservée à l'autorité — ni l'initiative privée européenne qui provoquera cette colonisation théoriquement bien conçue.

Le chleuh est le type du paysan madré, mais courbé depuis des siècles, devant la tyrannie du maghzen. L'Administration française — est-il besoin de le dire, même avec l'absolutisme que nous retrouvons ici — comporte pour l'indigène une telle somme de bienfaits : pacification, limitation des charges des impôts, travaux publics, protection soutenue des intérêts individuels des indigènes contre les Européens, facilités nouvelles pour la vie matérielle, dont la hausse des produits du sol ⁽¹⁾ qui

(1) On a souvent parlé de la disparition des espèces monnayées d'argent hassani (le réal ou douro, 5 pesetas, est au titre de 900/1000 et pesait 29 gr. 116 en espèces anciennes, 25 gr. en espèces nouvelles). En fait, on a certainement fondu ces monnaies d'argent, mais, même actuellement, il doit s'en trouver des réserves énormes dans les silos des

semble invraisemblable à l'indigène, garanties générales d'administration, etc. Dès lors, respectueux de l'autorité, le notable de la tribu, tant parce qu'il redoutera d'aller à l'encontre des vues du « biro » de Renseignements ⁽¹⁾, que par ignorance des calculs d'intérêts et par mépris des combinaisons à long terme, s'abstiendra de formuler aucune demande. Il attendra des ordres.

Quant au colon, il semble que son initiative sera bien limitée : il devra, en tous cas, commencer toute démarche, toute investigation par les bureaux du Service des Renseignements.

Au résumé nous estimons que, pratiquement, le dahir du 23 avril 1919 établit exclusivement le système de la colonisation par l'Etat. C'est la solution étatiste absolue, pour la colonisation comme pour l'administration des intérêts économiques indigènes. C'est également la mainmise du Protectorat sur tous les actes des collectivités, devenues mineures ; si l'on veut prendre une notion exacte de cette étendue des pouvoirs des fonctionnaires, mentionnons que les déplacements de chaque membre de la tribu doivent être autorisés, originairement par le caïd, aujourd'hui par le Bureau des Renseignements, qui, au départ, comme pour le séjour en dehors de la tribu, exerce un contrôle rigoureux et accorde ou refuse les permis de circuler sans appel.

tribus soumises ou dissidentes. On estime à 164 millions de P.H. la quantité d'espèces ainsi retirées de la circulation [y compris les pièces de 2 p 50 (demi-rial), de 1 p 25 (roboa), de 1/2 p, de 1/4 p (bilioun ou guirch)] pour la fonte ou thésaurisées. Sur 200 millions mis en circulation de 1881 à 1917 restaient seulement à la Banque d'Etat en 1918 : 35 millions.

(1) Prononciation du mot français « bureau », qui symbolise pour l'indigène, comme le terme de maghzen, à la fois l'autorité et ceux qui l'exercent.

III

LE PROBLÈME DE L'ACCESSION DE L'EUROPÉEN
A LA TERRE MAROCAINE

Comme nous le laissions apercevoir au début, le problème du régime des terres indigènes comporte, tout d'abord, des bases indiscutables qui en limitent la solution.

Economiquement, les tribus doivent être laissées en possession des terres qui leur sont nécessaires pour subsister ; et si leurs territoires sont fort étendus, c'est qu'elles ont des terres de parcours et des terres en friche, c'est qu'elles pratiquent la culture extensive. Le Protectorat n'a pas intérêt à créer des nécessiteux ; les tribus doivent vivre normalement.

Moralement, il ne saurait en être autrement : le traité du Protectorat du 30 mars 1912 maintient l'organisation traditionnelle du Maroc. Les musulmans marocains n'admettraient pas une dépossession d'une terre pour laquelle, à leurs yeux, la jouissance équivaut à un droit de propriété.

Politiquement, la situation militaire est encore, à l'heure actuelle, assez sérieuse pour que, dans les tribus ralliées, la possession paisible des terres soit, à la fois, un élément de stabilité indispensable, une base pour le progrès de la pacification, et un exemple aux yeux de ces dissidents que nous essayons de travailler par notre politique indigène, en même temps que nos armes exercent une pression chaque jour plus énergique.

La politique du général Lyautey, qui a conquis, puis conservé au cours de la guerre, qui enfin, même avec les effectifs réduits que lui laissait la nécessité de concentrer l'effort sur le front français, a prodigieusement

étendu, pendant la guerre, le Maroc du Protectorat ⁽¹⁾, a toujours démontré l'excellence de ces directives prudentes : le souci de la mise en valeur ne peut que passer au second plan, en présence des nécessités de la conquête.

Bien plus, il était de toute nécessité de mettre à profit la valeur guerrière très réelle des tribus voisines des tribus dissidentes : c'était d'autant plus aisé que dans le cours des siècles ces tribus n'avaient jamais cessé d'être en état de guerre, luttant un jour contre la harka du sultan, demain ralliées au maghzen et en conflit avec leurs voisins dissidents, puis engageant des opérations de razzias qui confinent au banditisme à main armée. Dès lors, nous avons le plus grand intérêt à maintenir cette « mobilisation » permanente du Berbère et de l'Arabe qui vit avec son cheval et son fusil, qui cultive pendant qu'une vedette est chargée de surveiller les abords du terrain et qui éprouve à ces actions militaires une satisfaction profonde, basée sur un complet mépris de la mort. Récemment, en 1919, s'est manifestée l'utilité indiscutable de ces « marches » appuyées, surveillées par notre ligne de postes et nos groupes mobiles. Les dissidents ont fait des incursions, au N.-E. de Fez dans une tribu soumise depuis 1912, celle des Hayaïnas, qui s'était consacrée uniquement à ses travaux agricoles, étant en fait un peu retirée en arrière de la zone dangereuse. Surprise, menacée et incapable de se défendre, la tribu trop paisible s'est d'abord disloquée par fractions, qui « partirent en dissidence » sous la menace, jusqu'à ce que notre groupe mobile fût arrivé pour rétablir la situation.

Nous avons à leur demander de combattre à nos

(1) Les chiffres suivants sont généralement admis pour l'occupation française :

Au 1 ^{er} janvier 1908 :	12.000 kil. carrés ;
Au 1 ^{er} janvier 1912 :	163.000 —
Au 1 ^{er} janvier 1918 :	235.000 —
Au 1 ^{er} août 1920 :	400.000 —

(V. carte au 1.500.000^e du Service Géographique, donnant, année par année, les zones occupées.)

côtés; nous avons aussi à recruter notre armée marocaine, tirailleurs et spahis, d'abord par engagements volontaires, peut-être à l'avenir par présentation régulière de sujets fournis par la tribu sous sa responsabilité ⁽¹⁾ par une sorte de résurrection du service militaire des tribus de Guich, mais étendu à l'ensemble des tribus.

Ce sont là encore des raisons graves et très générales pour maintenir les tribus dans leurs droits et jouissances.

*
* *

Mais la législation nouvelle comporte autre chose que le respect de la propriété collective. Si, elle l'immobilise et la frappe en quelque sorte de mainmorte, c'est pour en remettre en fait la gestion exclusive à l'autorité administrative. Ce n'est plus exclusivement une question de régime foncier, c'est une politique sinon nouvelle (le maintien des tribus dans le devoir exigeait une domination de fait), du moins rendue définitive par un monument législatif. La djemaa n'est plus qu'une fiction juridique, le tuteur des djemaas et son conseil étant maîtres absolus et irresponsables.

Convenait-il d'aller si loin? Sans doute, nous manquions au programme que nous nous sommes tracé si nous abordions l'étude de cette nouvelle organisation administrative; mais en ce qui touche la mise en valeur des terres, il est à peu près certain que cette solution, qui réserve, comme nous l'avons montré, toute initiative à l'État ou peu s'en faut, provoquera des objections.

C'est d'abord une solution absolue. Qui peut se flatter, en matière de colonisation, d'instaurer un régime définitif? Peut-être ce régime est-il envisagé comme transitoire, comme convenant à la période de pacification!

(1) Cette question mériterait d'amples développements; le système des engagements volontaires basés sur des primes laisse place, avec la mentalité indigène, à des fraudes (le Marocain s'engage, déserte, et va se réengager ailleurs pour toucher de nouvelles primes), à des désertions (surtout à raison de la valeur du fusil, de l'équipement). Le Marocain considère tout naturel de tourner ses armes contre son parti d'hier pour revenir à lui ensuite: la guerre est un « jeu » noble;

Mais n'y a-t-il pas là, sinon une erreur économique, du moins une interprétation abusive ? L'examen du dahir provoque au premier abord une critique qui n'est pas seulement l'objection fondamentale contre l'extension exagérée des pouvoirs de l'État. A l'heure présente, au Maroc, l'état de pacification est complet pour des régions vastes et qui sont aussi très fertiles ; comment ne pas regarder la fermeture complète à la colonisation du domaine de la propriété collective comme une mesure excessive, destinée à retarder la mise en valeur indispensable, une mesure peut-être malencontreuse, car en ces matières toute solution trop radicale entraîne une telle prime à la fraude que par la loi naturelle des intérêts individuels, des combinaisons s'établissent pour éluder la loi, et ces combinaisons sont précisément le fait des gens les moins recommandables. Le dahir lui-même ouvre la porte à ces combinaisons : l'a. 4 prévoit une appropriation individuelle au profit des membres de la collectivité, avec faculté d'aliéner à l'expiration d'un délai de dix ans.

C'est aussi une solution peut-être trop habile par certaines de ses dispositions. L'aliénation de jouissance à titre perpétuel est un contrat peu en conformité avec les usages de l'exploitation moderne : le capital ne cherche pas à se lier avec une telle indétermination ; c'est, d'autre part, un contrat qui peut être pour l'avenir une lourde charge ou une source de grosses difficultés. Sans doute, nous n'aurons pas à redouter les empiètements et les abus constatés dans la gestion des habous, mais une rente perpétuelle est en contradiction avec la loi de l'offre et de la demande ; elle tend à placer tel ou tel bien hors du libre jeu des lois économiques, et cette forme de contrat sur les terres collectives tentera peu le colon pourvu de capitaux — le seul qui puisse réussir — le colon désireux d'avoir une situation nette, loyale, marchande qui puisse se réaliser, se transformer suivant les besoins du marché ; cette forme de contrat immobilisera

la terre, et ce n'est pas le lieu de répéter ici ce qui a été si bien dit à ce sujet. Seuls, les baux de quelque durée pourront paraître une formule pratique, bien que l'incertitude du renouvellement aussi bien que la dissociation de la propriété et de la jouissance soient indiscutablement une diminution sérieuse pour la valeur de la propriété. Ne serait-ce que pour appuyer nos observations, nous devons relater, comme nous avons essayé de le faire, l'histoire des terres indigènes sous l'ancien régime ; elle se passe de commentaire, et il nous suffira de constater les efforts si pénibles et si méritoires du maghzen pour arriver à réunir sur une même tête tous les droits réels et pour liquider cette superposition inextricable des contrats sur les biens maghzen et habous, pour appuyer nos observations à l'encontre de cette dissociation des droits réels.

Vraisemblablement — nos conclusions sont hâtives et ne sont appuyées sur aucune expérience — la colonisation se portera sur la terre melk, pour laquelle il n'est pas impossible que se produise une surélévation des prix du fait de l'impossibilité d'accéder aux propriétés collectives. Encore faut-il ajouter que la mutation de la terre melk est soumise à de véritables entraves : difficulté de l'établissement des titres, droit de chefa, nécessité de l'autorisation administrative ⁽¹⁾.

Et il convient de se demander si ces restrictions viennent à une heure propice. A un moment où la guerre a modifié l'orientation des esprits, où l'exploitation immobilière attire l'attention par son rendement élevé, où se manifeste un mouvement indiscutable vers la vie active, il eût été peut-être de l'intérêt général, de l'intérêt immédiat du Maroc de favoriser un peu plus les initiatives

(1) Les adouls ne procèdent pas à la passation de l'acte de vente, réalisée en fait par la remise du prix ou de partie du prix, symbole de l'accord, sans que l'instruction administrative : vérification de l'Administration des Domaines et de celle des Habous, envoi au caïd d'un betaqa (lettre) par le service des Renseignements l'autorisant à faire son enquête, ait été terminée sans opposition.

individuelles. Le choix des colons par l'État est un mauvais signe, d'autant plus qu'il ne les choisit pas... Le système adopté, celui qui s'accorde avec l'irresponsabilité de l'administration et son souci d'éviter les critiques, c'est l'adjudication publique. Ce système a été largement condamné. Admissible lorsque la personnalité du contractant est étrangère à la fourniture ou aux prestations, il devient désastreux quand l'engagement souscrit comporte autre chose qu'un prix. Le colon est une personne morale ; celui qui aura offert un peu moins cher sera peut-être un colon, son concurrent heureux pourra n'être qu'un gaspilleur de capitaux. Or, le Maroc est intéressé au premier chef à ce que la terre soit mise en valeur.

Restrictions, choix faits par le système condamné de l'adjudication (le tempérament admis par le dahir du 27 août 1919 ne pouvant qu'être exceptionnel), tels sont les signes les plus caractéristiques de ce nouveau régime de la propriété collective indigène. N'y aurait-il pas à envisager d'autres solutions, et dans quel sens conviendrait-il d'ouvrir aux Européens l'accession à la terre indigène ?

*
* * *

S'il est peut-être un peu prématuré de formuler des vœux pour la modification d'un régime qui vient seulement d'être défini, nous croyons cependant avoir à présenter quelques brèves conclusions :

1° Ni le choix par l'État, ni le système de l'adjudication publique avec son mécanisme aveugle ne nous paraissent devoir présider au recrutement des colons. A chacun sa tâche et sa responsabilité. C'est un axiome économique : le capital sait défendre ses intérêts et doit rester maître de ses réalisations. Intervention de l'État pour autoriser en principe l'aliénation de la terre, voilà la condition essentielle et d'ailleurs étrangère à toute considération de personnes ; mais pour la suite, il faut laisser faculté à la djemaa, sous réserve des avis et conseils du service local

des renseignements, sous réserve des conditions de moralité et de garanties financières à exiger des acquéreurs, de réaliser les aliénations dans les conditions qui lui conviendront ⁽¹⁾.

En d'autres termes, au lieu que le Protectorat se substitue à peu près entièrement à la tribu, le Protectorat, dans notre pensée, exercera une simple tutelle, et encore par l'intermédiaire de ses représentants locaux, de manière à dégager l'administration supérieure de l'embaras de décisions de détail, de manière à assurer aux administrés des décisions plus promptes.

2° Il est une catégorie de terres collectives sur lesquelles il y aurait un intérêt économique, politique et militaire à installer des colons européens : je veux parler des conquêtes faites les armes à la main sur les dissidents. Comme en ces progressions nous sommes toujours aidés par les tribus ralliées de la zone de combat, ces terres iraient à la tribu soumise limitrophe, sauf pour elle à en aliéner partie. Sans doute, le profit en argent ne serait pas énorme, car le colon qui s'installera dans ces conditions tiendra compte des risques ; il fortifiera sa ferme, il verra son exploitation entravée par le voisinage des dissidents. Mais quelle impression de force, de solidité donnée tout alentour, lorsque le tracteur automobile aura commencé à défoncer la terre ! Quelle démonstration pour l'indigène soumis ou dissident ! Et, dussent nos troupes faire de temps à autre un effort pour défendre la ferme nouvelle, le profit moral serait encore décisif. Il faut remarquer, d'autre part, que, précisément, les terres de ces zones comptent parmi les meilleures et les plus tentantes pour la colonisation : ce sont les terres du couloir de Taza, de cette vallée de l'innaouen, où les précipitations atmosphériques vont croissant, de Fez à Taza, pour atteindre de 90 à 100 jours de pluie par an,

(1) V. notamment les conditions imposées aux demandeurs de lots de moyenne colonisation ou de grande colonisation sur terres maghzen.

avec 900 à 1.050^{mm} d'eau, alors que la moyenne en Chaouia, par exemple, est de 350^{mm}. Sont dans les mêmes conditions la région moyenne des plateaux et des contreforts de l'Atlas, au sud de Meknès. Ce serait, il est vrai, une colonisation un peu exceptionnelle, mais combien tentante pour des capitaux cherchant une rémunération sérieuse.

Enfin, ce seraient des régions nouvelles ouvertes à l'activité européenne, avec toutes les innovations que comporte un pays aussi divers que le Maroc.

3° Sans tomber dans l'erreur du « cantonnement » des tribus, tel qu'il a été réalisé en Algérie, il ne serait pas impossible d'autoriser les tribus à disposer des terres — assez nombreuses — dont elles ne tirent pas parti. Partout où nous trouvons des terres peuplées de doums (palmiers nains), des terrains rocailleux, des merdjas (eaux stagnantes à la suite des pluies), pourquoi ne pas tenter de les mettre à la disposition des colons ? La tribu serait autorisée à en faire l'aliénation ; parfois même, elle pourrait être autorisée à réduire les terrains de parcours.

En principe, seraient immobilisés les champs cultivés effectivement ; mais les autres, les terres en friche, pourraient, sans préjudice pour la tribu, recevoir une amodiation européenne. Pourquoi redouter le voisinage du colon et de l'indigène ? Il ne peut qu'y avoir avantage à faire assister l'indigène à nos expériences, à faire sortir la colonisation du cadre restreint de la colonisation de pleine propriété pour se développer par les associations agricoles, à formes si diverses, dont la tradition marocaine nous offre des exemples curieux, et qui peuvent se réaliser entre européens et indigènes. Et, à notre avis, ces modifications à l'étendue des territoires de propriété collective ne porteraient pas atteinte à la souveraineté politique du Protectorat, qui doit demeurer entière, non plus qu'à la tutelle administrative étroite qui convient aux tribus.

*
* *

Il est vrai que, au Maroc — et nous tenons à mentionner ces considérations économiques pour arriver à des conclusions sincères et aussi voisines de la réalité que possible — l'évolution économique est si rapide qu'elle dépasse même les efforts d'une organisation très souple et qui, cependant, s'est révélée d'une promptitude extraordinaire, notamment par les travaux publics. En d'autres termes, les services publics du Protectorat, malgré leur activité singulière et méritoire, se trouvent débordés par l'essor agricole et commercial du Maroc.

Le petit chemin de fer à voie de 0^m,60 a été ouvert au trafic commercial, avec ses tarifs très élevés, mais il n'absorbe qu'une faible fraction des transports qui lui sont demandés, environ 1/5 (1). Les routes voient leur réseau s'accroître tous les jours : le programme qui comportait, à l'origine, 2.074 kilomètres de routes principales, 569 kilomètres de routes secondaires, était réalisé sur 1.496 kilomètres, avec 901 kilomètres en construction (fin 1917) (routes principales), et sur 206 kilomètres (routes secondaires); et cependant, elles sont actuellement insuffisantes : les transports automobiles suppléent le rail, les charrettes circulent en grand nombre, et ces routes sont encombrées et surchargées.

Enfin les ports se développent, mais encore trop lentement par rapport au trafic. A Casablanca, malgré la guerre, la grande jetée de 1.900 mètres de longueur atteignait 854 mètres en 1918; le petit port intérieur, avec une jetée de 330 mètres ménageant une passe de 110 mètres, est terminé et abrite les navires calant 3^m,50. Le rendement journalier, tant à l'embarquement qu'au débarquement, peut être de 1.200 tonnes. Il y avait en 1915 trente jours de barre impraticable, 23 seulement en 1916, 10 1/

(1) Réseau du Maroc occidental : 622 km.; tonnage transporté pour le service de la Guerre : 16.286.000 T.; pour le commerce, 8.300.000 T.

en 1917. A Rabat, à Kénitra les navires de 3^m,50 de tirant d'eau ont déjà des quais. A Fédhala, un outillage très complet permet aux navires de venir charbonner; c'est un centre de pêche, et on y manutentionne 500 tonnes par jour. Mazagan, Safi, Mogador reçoivent des améliorations sérieuses.

Mais ce programme de travaux publics est toujours en retard par rapport aux besoins économiques : les travaux de Tanger-Fez (310 km., dont 204 en zone française) sont poussés activement (vià El Ksar, Méchra bel Ksiri, Petitjean, Meknès); il en est de même des lignes intérieures attribuées à un consortium [Compagnie générale du Maroc, Compagnie Marocaine, Chemins de fer P.-L.-M. et P.-O.] comprenant : Kenitra-Arbaoua, 80 km.; Kenitra-Casablanca-Merrakech, 385 km. (par la côte, Settat, Mechra-ben-Abou, Ben-Guérir); Kénitra-Petitjean, 85 km.; Fez-Oudjda, 320 km.

Peut-être y a-t-il lieu, dans ces conditions, de tenir compte des facultés de l'outillage public du Maroc. Peut-être convient-il de ne pas hâter particulièrement l'accession des Européens à la terre indigène. Mais ce ne peut être qu'une considération transitoire. Le Maroc doit être — et le plus tôt sera le mieux dans la présente crise économique — le grand producteur agricole suppléant au dépeuplement de nos campagnes et à la destruction de notre France du Nord et de l'Est. Le Maroc est à trois jours de mer de nos côtes; c'est une terre fortunée. Nous devons en rechercher par tous les moyens la mise en valeur. Nous sortirions du cadre de cette étude en parlant des richesses du sous-sol ⁽¹⁾, mais nous ne pouvons

(1) Le dahir du 19 janvier 1914 soustrait les minerais, y compris sels gemmes, de potasse, eaux salées, phosphates (contra en Algérie) au propriétaire du sol. L'existence de nombreux permis de recherches au profit des frères Mannesmann, a rendu la situation minière très obscure. Un nouveau dahir du 9 juin 1918 s'efforce de résoudre ces questions complexes.

les omettre. Elles complètent le domaine et dépasseront sans doute les notions acquises et les espérances déjà formées.

*
* *

En résumé, le Protectorat français, grâce au général Lyautey, a doté le Maroc d'un outillage économique, déjà très développé, d'une organisation administrative très souple, et la pacification, poussée avec une rare énergie, a permis d'obtenir un plein rendement.

La propriété foncière a bénéficié partout où elle était déjà individualisée — terres melk, terres maghzen, terres habous — de moyens de protection efficaces ; les terres dont disposait le Protectorat ont été livrées à la colonisation ; enfin le problème de la propriété collective des tribus a été abordé et résolu par une immobilisation absolue, sauf le droit pour le Protectorat d'apporter les exceptions qu'il jugera utiles.

C'est en peu de mots le sommaire de grandes choses. Nous avons été amenés à discuter les mesures les plus récentes : c'est probablement parce qu'elles sont en contradiction avec notre tradition, qui conduit à une limitation des attributions étatistes aux services publics. L'événement démontrera peut-être que nos craintes étaient mal fondées : tant il est vrai qu'au Maroc toutes questions sont dominées par des ressources propres telles qu'aucune autre terre de colonisation n'en a jamais présentées et que la vitalité de ce Protectorat établi hier, maintenu au cours de la plus grande crise que le monde ait connue, nous promet pour demain la réalisation des plus merveilleux espoirs.

GLOSSAIRE

Il a paru de quelque utilité d'essayer de grouper les principaux termes juridiques et d'en donner autant que possible une explication complète. La transcription en lettres françaises des termes arabes est rendue toujours imparfaite par la phonétique arabe, dissemblable de la nôtre. En dehors des essais de notation scientifique (cf. W. MARÇAIS, *Textes arabes de Tanger*, Paris, Leroux), qui exigent d'ailleurs une série de lettres modifiées presque aussi compliquée que l'alphabet arabe lui-même, j'estime que la transcription la plus sommaire est la plus pratique; elle s'accompagne ici du mot arabe (en langue vulgaire), facilitant les recherches dans les dictionnaires. Prière de noter que ces mots ont été composés à l'orientale, le fa étant affecté d'un point supérieur: ف and le qaf de deux points: ق.

Achour

عشور

Impôt dit du dixième sur les céréales; de dix عشرة. La fête de l'عاشوراء est fixée au 10 moharrem.

Adl, plur. adoul عادل عدول

Homme juste, ayant des fonctions analogues à celle d'un officier ministériel (mais non d'un notaire dont les actes ont force probante). L'adl enregistre les témoignages ou constate l'accord des parties. L'acte de l'adl est homologué par le cadi, qui d'ailleurs se borne à vérifier les signatures et sceaux des adoul,

(la formule d'homologation s'appelle khithab). Cette mention d'authenticité délivrée par le cadi s'appelle aussi istiqlal استغلال (Xe forme, s'emparer de quelque chose). Le cadi appose également dans ce but son tesdjil. تسجيل

Amel

عمل

Du verbe amel, faire; les amaliyat sont des traités de jurisprudence. Deux font autorité; l'un résume la jurisprudence des cadis de Fez, l'Amal el Fasi d'Abou-Zaid Abder-rahman ben Abd El Qadir el Fasi, commenté par As Sidjilmassi; l'autre est

l'Amal-el-Mouthlaq (éditions lithographiées à Fez en 1818, imprimé à Tunis en 1912.)

Amin, pl. oumana أمين أمناء

Fonctionnaire du maghzen; (amin des douanes, amin des biens (mostafat); avec l'article (lamin), chef de corporation. En particulier Amin-el-moustafat, administrateur des biens maghzen. Du verbe amen, avoir confiance.

Açl pl. ouçoul اصل اصول

Désigne les sources du droit (qoran, sonna, idjma, qiyas).

Ana عناء

En Turquie, redevance en cas de concession par le souverain d'une terre morte (cette autorisation du souverain est nécessaire dans le rite hanéfi, non dans le rite maléki); en Algérie, droit analogue aux gza et guelsa du Maroc, rente perpétuelle sur immeuble.

Azib عزيز

Territoire où est venu s'installer le célibataire.

l'Azab عازب

Qui a quitté son village sans femmes; de là le nom; l'azab n'est pas de la tribu; c'est un étranger; delà le droit de concession du sultan.

Betaqa بطاقة

Lettre adressée au caïd et au pacha par le Bureau des renseignements pour leur enjoindre de s'enquérir des conditions d'une propriété privée qu'un Européen veut acheter.

Bled-es-siba بلد السبية

Pays dissident.

Bled-el-harb بلد الحرب

Territoire de guerre, c'est-à-dire occupé par les infidèles et devant être conquis les armes à la main.

Çalat صلاة

Du verbe صلى; prière se répétant cinq fois par jour (fedjer, à l'aube; — thohor, après le passage du soleil au méridien (les musulmans se conforment pour l'heure civile aux mouvements du soleil), moment qu'on appelle l'ouli (commencement du déclin); — açr, milieu entre midi et le coucher du soleil; — moghreb, au coucher du soleil; achiya, à la nuit close). Les mouvements doivent être exécutés dans la direction de la Mecque (la qibla, indiquée dans la mosquée par le mirhab, petite niche).

Chahada شهادة

C'est le témoignage; terme usité pour désigner la profession de foi islamique (il n'y a d'autre divinité que Dieu) et également des témoignages recueillis par adl (cf. la moulkiya).

Chraa شرع

Désigne l'ensemble de la doctrine et de la jurisprudence générale; le rite maléki, très strict, très attaché à l'interprétation littérale, a admis peu à peu l'intervention de la jurisprudence. Le chraa s'oppose à la coutume, "qui est la manière de faire du commun des hommes", alors que le chraa s'appuie sur des décisions posées par les imams et consacrées. Le fiqh désigne particulièrement le droit musulman en tant que science,

Le chraa en tant que corps de doctrine et jurisprudence.

Chefa شفعة

Du verbe شفع droit de retrait et de rachat; le titulaire de ce droit est le chafi (part. présent) et le bien à racheter est le mech-fou (part. passé).

Djahada — I^e forme جهد

Faire la guerre contre l'infidèle, donnant à ceux qui l'entreprennent le titre de Moudjahhidin.

Djemaa جماعة

Assemblée délibérative (du verbe جمع); désigne spécialement l'assemblée des notables des tribus.

Emir des croyants امير المؤمنين

Chef des croyants, titre porté par le sultan; du verbe croire آمن. Ce titre au moyen âge était celui d'émir des musulmans, امير المسلمين du verbe faire son salut, se faire musulman اسلم IV^e forme du verbe signifiant être sain et sauf).

Enzel (Tunisie) انزال

Droit analogue à la guelsa; proprement substitution, du verbe نزل descendre.

Fetoua, plur. fataoui فتوة

Du verbe افق dictier IV^e forme, consultation juridique produite par les plaideurs et dont la valeur s'attache à la réputation du lettré, du fqih qui la donne. En Algérie et en Tunisie il y a auprès des cadis, des muftis chargés de donner des fataoua. Au

Maroc on s'adresse à un professeur d'université (Alem, plur. ouléma: عالم علماء)

Guelsa جلسة

Du verbe جلس être assis. v. chap. III et IV; c'est le droit appelé kholou en Egypte.

Gza (rétribution) جزاء

Du verbe جزء, rétribuer, suffire.

Ghibtha غبطة

Avantage (qu'il y a à échanger le bien habous).

Habous حبوس

Part. passé du verbe حبس emprisonner, immobiliser. Même terme: ouaqf واقوف, du verbe ouqf وقف, s'arrêter, se fixer. Les biens habous sont désignés en droit ottoman sous le nom de wakoufs.

Hadjdj حج

Pélerinage, donnant à celui qui est allé à la Mecque le titre de Hajj (hommes) ou Hajja (femmes). Les mois où doit se faire le pélerinage sont: Doul qaada (mois de la trêve), Doul hajja (mois de pélerinage — 11^e et 12^e mois lunaires) et Moharrem et Radjab (1^{er} et 2^e mois). Le 10 de Doul hadja a lieu l'Aïd-el-Kbir.

Hégire هجرة

Fuite du Prophète qui en 622 marque l'origine du comput musulman. Les mois lunaires (l'année lunaire a onze jours de moins que l'année solaire) sont en arabe: mouharrem; safar; rabi-el-aouel (1^{er} du printemps);

rabi-ettsani (second du printemps); djoumada-el-oula; djoumada-ettsania; redjeb chaban; ramadan; chaoual; doul-qaada; doul-hadjdja. Les fêtes musulmanes principales sont: el achoura (fête du 10^e de Moharrem), anniversaire de la mort de Hosein, petit-fils du prophète en l'an 61 Hégire); maouled en-nebi (anniversaire de la naissance du prophète, le 12 de rabi-el-aouel; aïd-el-fitr (fête de la rupture du jeûne) ou aïd eççir (la petite fête, fin de ramadan; aïd-el-kbir, la grande fête ou fête du sacrifice du mouton, le 10 de doul-hadjdja). Pour trouver le rapport d'une année musulmane à une année grégorienne, diviser par 33 le millésime de l'hégire, et soustraire le résultat du millésime, puis ajouter 622. Réciproquement, en partant de l'année grégorienne retrancher 622 et ajouter le 1/32 du résultat. Exemples :

$$1331 \text{ H.} - \frac{1331}{33} + 622 = 1913$$

$$1913 - 622 + \frac{1913 - 622}{32} = 1331 \text{ H.}$$

Hodjja

حجة

Moyen de droit.

Kharadj

خراج

Impôt payé par le non musulman, du verbe خرج faire sortir, percevoir.

Kirdar (Tunisie)

کردار

Droit analogue à celui d'enzel.

Idjtihad (V^e forme)

اجتهاد

S'appliquer, faire des efforts, du verbe جهد

Droit d'interprétation reconnu au jurisconsulte qui est dit

moudjtahid. On distingue quatre catégories: 1. le m. ach-char (interprétation du Coran et de la Sonna), c'est-à-dire les compagnons du prophète et les imams, fondateurs des rites; 2. le m. al-mazhab, jurisconsulte d'une autorité exceptionnelle; 3. le m. al-masail, ayant qualité pour traiter certains points de droit.

Idjma

اجماع

Décision des quatre premiers Kalifes orthodoxes: considérée comme l'unanimité (de djemaa, somme, addition).

Intifa

انتفاع

8^e forme verbale de تقع, être utile. Jouissance personnelle, révocable, non transmissible aux héritiers, incessible.

Iqtaa

اقطاع

Du verbe qtaa, couper, partager. Concession faite par le chef de la communauté islamique, titulaire du domaine éminent.

Istidjar (10^e forme)

استجار

Du verbe جار (avoisiner, à la 3^e forme) autre nom de la guelsa.

Istigrak (10^e forme)

استغراق

Illimitation, du verbe غرق.

Menfaa

منفعة

Utilité, profit, du verbe نفع

C'est l'utilisation, par suite le droit de jouissance, avec cette particularité qu'il est considéré comme accessoire de fonds et sous divers noms devient un droit réel.

Mohtaceb**محتسب**

Fonctionnaire du maghzen chargé de surveiller les marchés.

Melk**ملك**

Posséder; propriété individuelle (memlouké en droit ottoman), dont la constatation est faite par une **موكية** moulkiya, acte où sont recueillis des témoignages bel laff (ordinaires, d'hommes quelconques) ou d'adoul (moulkiya adlia). La moulkiya, pour d'autres droits, s'appelle une chahada (témoignage).

Meftah**مفتاح**

Clé; désigne le droit de clé ou plus précisément le mode de constatation par remise de la clé. Dit aussi sarout.

Nadhir**ناطير**

Du verbe **نظر** regarder, examiner; c'est l'administrateur et en particulier l'administrateur des biens habous; comme tel, désigné souvent sous le nom de mouroqib de **رقب** gouverner, posséder.

Naïba**نايباء**

Désigne l'impôt payé par des tribus en remplacement du service militaire de **ناب** remplaceer ou sous la tutelle du sultan (naïb tuteur). Employé pour la première fois par le sultan saadien Mohammed-ech-cheikh (X^e siècle Hégire), cf. dimmi, désignant les non musulmans vivant sous la protection et dans la dépendance des musulmans (cf. Michaux-Bellaire et Aubin).

Orf**عرف**

Désigne la jurisprudence; en

particulier désigne dans certaines parties du Maroc le droit de clé.

Qbila**قبيلة**

Tribu, qui se caractérise par le nom général de Beni (fils de) de Aït (berbère) et qui se divise en fractions: ferqa **فرقه** et en douars. L'unité pour l'impôt est la tente.

Khéïma ferradia **خيمة فرادية**

Tente.

Raqaba**رقابة**

Du verbe **رَقَب** gouverner, administrer.

Domaine éminent; s'oppose à intifa, domaine utile. Dérivé: Mouraqib, désigne l'administrateur des habous, (cf. nadhir).

Rahnia**رهنية**

Nantissement d'un immeuble, le créancier a pris possession, mais ne peut transférer la jouissance à un tiers au contraire de la bia belouafa **بيع بالوفاء** ("vente pour paiement intégral").

Ramdan**رمضان**

Mois consacré au jeûne (çyam **صيام**); c'est le 9^e mois lunaire pendant lequel les fidèles ne prennent, du lever au coucher de soleil, ni nourriture, ni boisson, ne fument pas. La fin du jeûne est fixée à l'apparition du croissant de la nouvelle lune, annoncée télégraphiquement d'après les observations faites dans l'entourage du sultan.

Tenfida**تنفيذ**

Du verbe **نَفَذَ** II^e forme, donner force de loi, concession par

le sultan, dont le caractère, à raison des formules vagues employées dans les textes des dahir, est assez incertain. On incline néanmoins à y voir une donation pure et simple, en raison de l'absence de restrictions. Les intéressés avaient d'ailleurs le soin de faire renouveler ces actes gracieux par chaque nouveau sultan. Ne pas confondre avec l'Iqtaa.

Sarouta ساروت

Du mot berbère: sarout, clé; désigne le droit de clé, en arabe meftah.

Tsenia شينة

Vente à réméré sans fixation de délai, de etstnine, deux.

Zina زينة

Embellissement (amélioration, faite au fonds) de زين II^e forme embellir.

Zekkat زكاة

Purification de la richesse par l'aumône légale; se distingue de le sadaqa صدقة aumône volontaire. Le montant du zekkat est primitivement laissé à l'appréciation de l'individu.

INDEX ALPHABÉTIQUE ⁽¹⁾

- | | |
|--|--|
| Achat de terre melk, 89 n. 1. | Moulkiya, 17. |
| Berbères (tribus), 36. | Preuve en droit musulman, 18, 67. |
| Chemins de fer, 94. | Qoran, 3. |
| Colonisation par la Suisse, 75. | Rites musulmans, 3 n. 1. |
| Colonisation sur les terres du
maghzen, 69. | Routes, 93. |
| Immatriculation des terres, 22. | Superficie du Maroc, 72. |
| Impôts, 8 n. 1, 61. | Tutelle des tribus, 80. |
| Juridictions indigènes, 59 n. 3. | Université Qaraouiyine à Fez,
15 n. 1. |
| Maghzen marocain, 8. | Zone pacifiée, 72, 86. |
| Mines, 94 n. 1. | |
| Monnaie Hassani, 66 n. 1 et 83 n. 1. | (1) V. également la table méthodi-
que et le glossaire. |
-

BIBLIOGRAPHIE

En raison de l'importance de la bibliographie générale du Maroc et pour éviter des reproductions inutiles, notre bibliographie a été sériée méthodiquement.

I. — Périodiques, textes, publications officielles et annuaires.

Revue du Monde Musulman, publiée par la mission scientifique du Maroc Mensuelle. Leroux éd.

Archives Marocaines, publiées par la mission scientifique du Maroc, 23 vol. Leroux éd.

(V. notamment: t. I Michaux Bellaire, Les impôts; t. III Salmon, Droit coutumier; t. IV Michaux Bellaire, Les tribus de la vallée du Lekkos; t. V Rezzouk, Le Rif; t. VII Mercier, L'administration marocaine à Rabat; t. XI Michaux Bellaire, Les Finances; t. XX Michaux Bellaire, Le Gharb; t. XXII et XXIII Michaux Bellaire, Les Habous de Tanger.)

Les Sources inédites de l'Histoire du Maroc (1530-1845), par le Comte de Castries, 5 vol. parus. Leroux éd., 1905-1912.

Archives Berbères, publiées par le Comité des études berbères. Rabat, 1915.

Afrique française (L'), Larose éd.

Bulletin officiel du Protectorat, Rabat (publié depuis le 1^{er} novembre 1912). Pas de tables.

Société de Géographie du Maroc. Bulletin. Casablanca.

Société d'Horticulture du Maroc. Bulletin. Casablanca.

Villes et tribus du Maroc, 1914-1918. Monographies de la mission scientifique du Maroc. 6 vol. parus. Leroux éd.

France-Maroc. Revue mensuelle illustrée.

Recueil de législation et jurisprudence marocaine, Penant, Paris.

Revue algérienne, tunisienne et marocaine de législation et jurisprudence. Alger, Jourdan.

Annuaire économique et financier du Maroc (1918-1919). Casablanca.

Statut International du Maroc par Léon Deloncle. Paris, Lechevalier, 1912 (Textes diplomatiques).

Codes et lois en vigueur dans le protectorat français du Maroc. t. I, Organisation judiciaire. Paris Impr. Nat. 1914 (Publication de l'office de législation étrangère et de droit international).

Les lois commerciales de l'univers. Vol. XXVI, par Ch. Lyon-Caen. Paris, 1914.

Service topographique du Maroc. Casablanca. Cartes diverses.

Codes musulmans rédigés et publiés :

TURQUIE. — Medjellat. Codes des obligations civiles et commerciales; code foncier, 1875.

EGYPTE. — Code du statut personnel et des successions (rite hanéfi), 1875 (Reproduit et commenté par Clavel, du Statut personnel et des successions. Larose, 1895).

TUNISIE. — Code des obligations et contrats, 1906; loi foncière (v. Immatriculation).

ALGÉRIE. — Essais doctrinaux de Meysonasse (1898. Code Civil), et de Norès (1903-1907); projet d'une commission, au rapport de M. M. Morand (statut personnel; statut des successions et des biens habous; statut réel immobilier; Preuves).

II. — Bibliographie générale.

Cette bibliographie s'accroît tous les jours; celle de Playfair s'arrête à 1891. Nous ne pouvons que renvoyer aux ouvrages généraux, qui contiennent, pour chaque chapitre, une bibliographie très complète.

Histoire des Arabes, par Cl. Huart. Paris, Geuthner, 1912. 2 vol. (v. ch. VIII, p. 209; ch. XVIII, p. 377; et t. II, ch. XXIII, p. 160; ch. XXVI, p. 190; ch. XXVIII, p. 224; ch. XXIX, p. 240; ch. XXXV et XXXVI, p. 362 et 393).

Traité de Législation marocaine, par L. Holtz, édition des juristes-classeurs. P., 1914 (ouvrage très complet sur les institutions marocaines; déjà ancien).

Le Maroc (géographie, histoire, mise en valeur), par V. Piquet. P. Colin, 1917.

Catalogue général publié par la Librairie Faraire, à Casablanca (non méthodique).

De l'établissement du Protectorat de la France au Maroc, par G. Lèbre. P. Pedone, thèse, 1914 (bibliographie très complète).

III. — Bibliographie des questions relatives au régime foncier.

De l'organisation de la propriété foncière au Maroc, par L. Amar. Paris, Geuthner, 1913.

La propriété immobilière en droit ottoman, par N. Chiha, Le Caire, 1906.

La propriété immobilière dans le droit musulman par D. Saurin, 1906 (introuvable)

L'Hinterland algéro-marocain, avec une étude de la propriété française au Maroc, par Besson. Oran, Besson, 1910.

Le régime de la propriété foncière. Rapport par M. de Chavigny, Directeur des Domaines (non publié).

Le régime immobilier au Maroc, par Michaux-Bellaire et Aubin. P. Leroux, 1912.

G. Lèbre, thèse (v. *suprà*).

La propriété immobilière en droit musulman (Algérie), par Pouyanne. 1900.

Essai de la théorie de la preuve en droit musulman, par Fr. Marneur. Paris, Sirey. Thèse, 1910.

Choix splendide de préceptes, par Gougnyer. Tunis, Brun, 1885.

Les associations agricoles au Maroc, par A. Colliez. P. Rousseau, 1912.

L'organisation financière de l'empire marocain, par le Taleb Abdessalem. Paris, Larose, 1911.

Etude sur le régime financier du Maroc, par Colomb Jean. Paris, Larose, 1914.

Régime de la propriété foncière (immatriculation). Textes publiés par la Conservation. Rabat, 1915.

Le système des Livres fonciers en Tunisie, par Gouyon. Paris, Jouve. Thèse, 1909.

La Chefa, par André Marneur. Paris, Larose. Thèse, 1910.

Droit musulman : Le Habous (rite hanéfi et maléki), par Clavel. 2 vol., 1896.

Les démembrements des Habous, par L. Milliot. Paris, Leroux, 1918.

Etude sur la nature juridique du Habous, par Morand. Alger, 1904.

Code du Habous selon la législation musulmane, par Mercier, 1899.

Traité élémentaire de droit musulman algérien (rite maléki), par Zeys. Alger, 1886.

La Justice française au Maroc, par S. Berge. Paris, Leroux, 1917.

La propriété intellectuelle au Maroc, par Héron de Villefosse. Paris, Pithon, 1918,

L'Islamisme, par Houdas. Paris, Leroux, 1908.

Ouvrages spéciaux à l'Algérie :

La propriété foncière en Algérie, par Dareste. 1864.

Traité élémentaire de législation algérienne, par Larcher.

La propriété immobilière en Algérie, par Robe. 1875.

Origine, formation, état actuel de la propriété en Algérie, par Robe.
1885 ; *Les lois algériennes sur la propriété immobilière*, 1891.

La propriété foncière musulmane en Algérie, par Mercier. 1898,
(Revue d'Algérie et de Tunisie) ; *La propriété foncière chez
les musulmans d'Algérie*, par Mercier. 1891.

Eléments de droit musulman algérien, par Morand. Alger, 1910.

Ouvrages généraux :

Précis de colonisation et de législation coloniales, par Girault.
3 vol., 1904-1908.

Précis de législation et d'économie coloniales, par Mérignhac 1912.

LISTE

des principaux dahirs et textes réglementaires concernant la propriété immobilière.

[En raison de l'impossibilité matérielle de reproduire les principaux textes, et la collection du *Bulletin officiel du Protectorat* ne comprenant aucune table, la présente liste a pour but de faciliter les recherches. Les textes diplomatiques sont reproduits dans les principaux ouvrages et *in-extenso* dans L. Deloncle, op. cit.]

1 ^{er} Nov. 1912	{ Règlement provisoire sur la propriété immobilière.	{ B. O. de cette date; reproduit par Amar, op. cit.
9 Nov. 1912	{ Arr. viziriel, instituant la commission de revision des biens maghzen.	
21 Juin 1913	{ D. limitant à dix ans les locations de biens habous.	{ Reproduit dans Milliot, op. cit.
26 Juin 1913	{ Dahir sur la vérification des titres relatifs aux biens habous.	{ do
12 Août 1913	{ D. sur l'immatriculation des immeubles.	{ B.O. 12 août 1913, p. 206. Voir textes publiés par la Conservation foncière.
12 Août 1913	{ D. sur l'organisation judiciaire du Protectorat.	
13 Août 1913	{ D. supprimant concessions gratuites sur les habous.	{ V. Milliot, op. cit.
19 Janv. 1914	{ D. sur la recherche et l'exploitation des Mines.	{ B.O. 30 janv. 1914, p. 63 et 126.
27 Fév. 1914	{ D. sur les habous (taux des redevances).	{ V. Milliot.
27 Mars 1914	{ D. sur les habous (confirmation et vérification des droits des preneurs).	{ do
5 Avril 1914	{ D. sur les assesseurs musulmans des tribunaux.	
16 Avril 1914	{ D. relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie.	{ B.O. 24 avril 1914, p. 271.
22 Mai 1914	{ Arr. viz. suspendant l'application du régime minier.	{ B.O. 22 mai 1914, p. 367.
19 Juin 1914		{ B.O. 19 juin 1914, p. 458.

5 Août 1914	D. abrogeant les capitulations pour les ressortissants d'Allemagne et Autriche-Hongrie.	
13 Août 1914		
11-15 Sept. 1914	D. maintenant les lois et coutumes berbères dans les tribus berbères.	B.O. 21 sept. 1914, p. 742.
31 Août 1914	D. sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et sur l'occupation temporaire.	B.O. 28 sept. 1914, p. 755.
28 Sept 1914		
3 Nov. 1914	D. suspendant toute recherche minière.	B.O. 16 nov. 1914, p. 830.
23 Janv. 1915	Arr. Viz. attribuant au Secrétariat général du gouvernement cherifien la tutelle des djemaas.	(Abrogé).
10 Mars 1915	D. Réglementant le tertib.	B.O. 29 mars 1915, p. 150.
1er Juin 1915	D. fixant les dispositions transitoires pour l'immatriculation des immeubles.	B.O. du 7 juin, p. 319.
2 Juin 1915	D. fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.	do
3 Juin 1915	Arr. Viz. sur le régime foncier (détails pratiques).	do, p. 333.
4 Juin 1915	Arr. Viz. sur le service de la conservation foncière.	do, p. 336.
5 Juin 1915	D. créant la conservation foncière de Casablanca et fixant son ressort.	do, p. 344.
6 Juin 1915	Instr. Viz. sur le fonctionnement du régime foncier.	do, p. 345. V. également textes publiés par la Conservation.
6 Août 1915	D. sur l'exercice des actions en justice au sujet du patrimoine immobilier de l'Etat.	
28 Août 1915	D. détachant la Conservation foncière de la Direction des finances et la rattachant au Secrétariat général du Protectorat.	
19 Fév. 1916	D. modifiant le D. du 16 avril 1914 sur les plans d'extension des villes, etc.	B.O. 28 fév. 1916, p. 220.
3 Mars 1916	D. relatif aux frais d'instance en matière d'immatriculation.	B.O. 6 mars 1916, p. 269.
25 Juin 1916	D. modifiant le D. du 16 avril 1914 sur les plans d'extension des villes, etc.	B.O. 10 juill. 1916, p. 707
8 Juill. 1916	D. sur les échanges d'immeubles habous.	V. Milliot
8 Juill. 1916	D. sur le calcul de la redevance due par les preneurs de biens habous.	do
27 Oct. 1916	D. modifiant le D. du 12 août 1913 sur l'immatriculation.	B.O. 6 nov. 1916 p. 1048.

21 Nov. 1916	{ D. fixant les conditions de création des Djemaas. }	
11 Mars 1917	{ D. créant une Conservation foncière à Oudjda. }	B. O. 9 avril 1917, p. 418.
23 Mars 1917	{ D. fixant le ressort de la Conservation de Casablanca, ressort des tribunaux de Casablanca et Rabat. }	B. O. 16 avril 1917, p. 438.
3 Avril 1917	{ D. donnant compétence au chef du Service des Domaines pour suivre les instances au nom de l'Etat. }	B. O. 23 avril, p. 466.
27 Avril 1917	{ D. sur l'immatriculation. }	B. O. 7 mai 1917, p. 513.
2 Mai 1917	{ D. modifiant le D. du 12 août 1913 sur l'immatriculation. }	B. O. 7 mai, p. 513.
24 Sept. 1917	{ D. modifiant le D. du 12 août 1913 sur l'immatriculation. }	B. O. 4 ^{er} oct. p. 1042.
	{ Cahier des charges pour la vente du domaine de Ras-el-Ma (grande colonisation ⁽¹⁾). }	B. O. 25 fév. 1918, p. 193.
27 Mai 1918	{ Arr. viz. sur la conservation des biens collectifs. }	Abrogé.
27 Mai 1918	{ Arr. viz. attribuant au directeur des affaires indigènes la tutelle des djemaas aux lieu et place du secrétaire général du gouvernement chérifien. }	
9 Juin 1918	{ D. fixant les conditions de reprise de l'enregistrement des demandes de recherches minières. (V. également avis de la Direction des Travaux publics : B. O. 8 juillet 1918 et 2 septembre 1918.) }	B. O. 8 juillet, p. 653.
4 Août 1918	{ Arr. viz. limitant les zones de recherches minières. }	
4 Août 1918	{ D. sur la juridiction des pachas et caïds. }	B. O. 2 sept., p. 837.
4 Août 1918	{ D. instituant un haut tribunal chérifien. }	do
22 Août 1918	{ D. fixant à trois ans les fonctions des membres des Djemaas. }	
27 Août 1918	{ D. autorisant la mise en vente de lots domaniaux à Petitjean (moyenne colonisation). }	B. O. 2 sept., p. 842.
4 Sept. 1918	{ D. complétant celui du 10 octobre 1917 sur la conservation forestière. }	B. O. 14 oct., p. 744.
27 Avril 1919	{ D. sur la propriété collective indigène. }	B. O. 28 avril 1919
23 Août 1919	{ D. sur l'adjudication de droits sur la propriété collective indigène. }	B. O. 8 sept., p. 992.
23 Août 1919	{ Arr. viz. sur la procédure d'adjudication de locations à long terme sur la propriété collective. }	

(1) V. également B. O., 5 août 1918, p. 746 (Bir Retma) et 19 août 1918, p. 793 (Guertitt).

CHRONOLOGIE RÉSUMÉE DES SULTANS DU MAROC

(Voir dans HUART, op. cit., la chronologie complète)

- 1^o Chorfa Edrissites (748-985.)
Edriss ben Abdallah (Moulay Idriss), 793.
Edriss Seghin (fondateur de Fez, 808.)
- 2^o Zenata (de la tribu des Maghraoua), 990-1061.
- 3^o Almoravides (1055-1120) ⁽¹⁾.
Yousouf ben Tachfin (fondateur de Merrakech), 1062.
- 4^o Almohades, 1128-1261 ⁽²⁾.
Ibn Toumert le Mahdi.
Abd el Moumen ben Ali, 1130-1163.
Abou Yakoub Youssef, 1163-1184.
Yakoub el Mansour, 1184-1198 (embellissements de Rabat).
Ennaser el Mansour (embellissements de Fez; défaite des Maures à Las Navas de Tolosa, 1212).
- 5^o Mérinides (1213-1376) (maintien de la tolérance religieuse) ⁽³⁾.
Abou Yahia (conquiert en 1248 Fez, en 1266 Merrakech).
Abou Youssef (crée Fez Djedid, 1276).
Abou Yakoub ben Abdelak (1299-1307, siège de Tlemcen).
Abou Hassan.
Abou Hainan.
Abd el Aziz, 1367-1372.
- 6^o Chorfa Saadiens (1560-1660), (originaires de l'Oued Draa).
Abdallah el Kaïm bi Omrallah.
Abou el Abbas el Dehbi (le doré) el Mansour (le vainqueur des Portugais à Alcazar, 1578.)
Ahmed el Mansour (créateur de la garde noire).
- 7^o Chorfa Hassanis ou Filalis (du Tafilet), de 1660 à nos jours.
Moulay er Reschid, 1660-1672.

(1) Almoravides ; les hommes des couvents fortifiés (ribat).

(2) Venus du sud de Merrakech (masmouda) les unitaires, réaction de la Sonna contre l'anthromorphisme des almoravides. Grande tolérance : cinq franciscains envoyés en 1219 par saint François d'Assise à Merrakech.

(3) Venus du Sahara par la Moulouya (Tafilet).

Moulay Ismail, 1672-1727.

Moulay Abdallah, 1729-1759.

Sidi Mohammed ben Abdallah, 1757-1785.

Moulay Sliman, 1790-1822.

Moulay Abd er rahman, 1822-1859.

Sidi Mohammed ben Abder rhaman, 1859-1873.

Moulay Hassan, 1873-1894.

Abd el Aziz, 1894-1908.

Moulay Hafid, 1908 — août 1912.

Moulay Youssef, août 1912 — chérif régnant, frère des deux précédents et fils de M. Hassan.

TABLE DES MATIÈRES

PLAN GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE.....	1
AVANT-PROPOS.....	3
PREMIÈRE PARTIE : <i>La condition traditionnelle des terres indigènes au Maroc</i>	11
I. L'unité islamique et les droits de la communauté musulmane sur la terre de conquête.....	11
II. L'acquisition des terres par les Européens.....	24
1 ^o L'acquisition d'après l'acte d'Algésiras.....	24
2 ^o Les fraudes et la spéculation.....	26
3 ^o L'immatriculation.....	32
III. La hiérarchie des terres indigènes.....	40
1 ^o Terres mortes (maouat).....	41
2 ^o Propriétés individuelles (<i>Melk</i> ; memloukés, en droit ottoman).....	42
3 ^o Terres collectives des tribus.....	43
4 ^o Les terres du maghzen.....	48
5 ^o Terres de tribu de Guich.....	50
6 ^o Terres des tribus de naïba.....	53
7 ^o Biens <i>Habous</i> ou <i>Ouaqef</i>	53
Tableau synoptique.....	61
Droit de chefa.....	62
DEUXIÈME PARTIE : <i>Les premiers efforts du Protectorat français</i>	67
L'œuvre du Protectorat français et le droit né de la guerre (immatriculation ; biens habous et maghzen ; colonisation sur les terres maghzen).....	67
TROISIÈME PARTIE : <i>La législation nouvelle sur les terres collectives</i>	85
I. L'immobilisation de la propriété collective des tribus (Dahir du 27 avril 1919).....	85
II. Caractère, bases et conséquences du système.....	90
III. Le problème de l'accession de l'Européen à la terre indigène.....	95
ANNEXES :	
Glossaire des termes arabes.....	107
Index alphabétique.....	113
Bibliographie.....	113
Liste des principaux dahirs cités.....	117
Chronologie des sultans du Maroc.....	121

Vu, le Président,
PAUL LESEUR.

Vu, le Doyen,
F. LARNAUDE.

Vu et permis d'imprimer :
LE RECTEUR DE L'ACADÉMIE DE PARIS.
Pour le Recteur,
L'INSPECTEUR D'ACADÉMIE
ISTRIA.

